

VILLA DE LA VICTORIA DE ACENTEJO

Por acuerdo plenario de fecha 08 de agosto de 2006 se aprobó inicialmente la Ordenanza reguladora de la Prestación de Servicios Urbanísticos. Dicha Ordenanza ha permanecido expuesta al público a efectos de reclamaciones, mediante Anuncio en el B.O.P. n° 38 de fecha 23 de agosto de 2005, durante treinta (30) días hábiles, sin que durante dicho plazo se haya presentado reclamación alguna, entendiéndose, por tanto, definitivamente aprobadas.

En cumplimiento con lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local, el texto íntegro de la Ordenanza es el siguiente:

ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

Disposiciones generales.

Capítulo I.- Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 1.- Objeto de la Ordenanza.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas en el ámbito del Ayuntamiento de La Victoria de Acentejo, así como otras intervenciones administrativas en el ámbito de la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. El contenido de esta Ordenanza será de aplicación en cuanto no contradiga lo dispuesto en las leyes, reglamentos e instrumentos de planeamiento que se aprueben en el futuro.

Artículo 2.- Licencia urbanística.

1. La Licencia Urbanística es un acto reglado de la Administración Municipal por el cual, previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades.

2. En el documento de la licencia urbanística se indicará el tipo de actuación autorizada, indicando las condiciones técnicas y jurídicas, y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.

Artículo 3.- Actos sujetos a Licencia Urbanística.

3.1.- Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en la Legislación Urbanística de la Comunidad Autónoma de Canarias, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todo acto de edificación y uso del suelo, y en particular, los establecidos en el art. 216 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, esto es:

Actos de edificación:

- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, las edificaciones y las instalaciones.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, así

como la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente.

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional y la ubicación provisional o permanente de edificaciones y construcciones prefabricadas e instalaciones similares.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- La colocación de antenas de cualquier clase. La instalación de infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación se regularán por su Ordenanza Municipal específica.
- La instalación y funcionamiento de grúas.
- La instalación de invernaderos y de cortavientos.
- Los cerramientos de fincas, muros y vallados.
- Los usos de carácter provisional.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.
- La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas.
- Cualquier tipo de obras o usos que afectan a la configuración del territorio.

Actos de uso de los edificios:

- La primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones.
- La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones existentes.

Los actos de disposición:

- Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, no incluido en proyectos de compensación o reparcelación.

Actos de uso del suelo o subsuelo:

- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización.
- Los trabajos de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que las operaciones para labores agrícolas tengan tal consideración.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales.
- La tala o poda de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- Las construcciones e instalaciones que afecten al subsuelo.
- Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanístico.

3.2.- Están también sujetos a previa licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo realizados en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicios y los que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones que otorgue el ente titular de dicho dominio.

Artículo 4.- Actos no sujetos a Licencia Urbanística.

1. No será exigible Licencia Urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquier otro acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) La demolición de construcciones declaradas en

ruina inminente y sus obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.

c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización que se presenten en la tramitación de un sistema de ejecución del planeamiento.

d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

e) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.

f) Los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de la Administración de la Comunidad Autónoma y los Cabildos Insulares previstos en el número 1 del art. 11 del TRLOTENC.

2. Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento de La Victoria en su propio término municipal, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicios de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 5.- Órganos competentes para otorgar licencias.

Corresponde al Alcalde u órgano municipal en quien delegue el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Artículo 6.- Sujetos obligados a solicitar Licencia Urbanística.

El deber de obtener la previa licencia urbanística se extiende tanto a personas o a entidades privadas como a entidades o Administraciones Públicas.

Artículo 7.- La ocupación de la vía pública derivada de las obras.

Cuando las actuaciones urbanísticas que se realicen precisen de la ocupación de dominio público, se tramitará la licencia urbanística junto con la licencia demanial, que se otorgará en función de la necesidad real de ocupar la vía pública para desarrollar la actividad.

Artículo 8.- Actuaciones que requieren calificación territorial o proyecto de actuación territorial previa a la licencia urbanística.

Los actos de uso del suelo o edificación sujetos a Calificación Territorial o Proyecto de Actuación Territorial según lo dispuesto en el TRLOTENC, no podrán obtener licencia urbanística municipal sin la previa obtención de la Calificación o aprobación del PAU.

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006 19877

Artículo 9.- Alcance del control de legalidad de la Licencia Urbanística.

1. La intervención municipal a través de la licencia urbanística se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como

la habilitación legal, mediante el visado del colegio profesional correspondiente, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese, y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

2. En ningún caso la intervención municipal a través de la licencia urbanística controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

3. El control de legalidad realizado a través de la licencia urbanística alcanzará a las condiciones de la edificación establecidas en las Normas Urbanísticas del Instrumento de Planeamiento vigentes y en las Ordenanzas Municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

4. La intervención municipal en el control de las instalaciones especializadas de los edificios que no sean objeto de regulación específica por Ordenanza Municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios, así como de la reserva de espacios o locales técnicos con condiciones reglamentarias para su alojamiento y del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa aplicable para aminorar sus repercusiones ambientales. No incluirá la comprobación de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines, corresponda a otra Administración Pública.

5. En aquellas actividades que por su naturaleza estén sujetas a autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones Públicas, la intervención municipal se limitará a requerir, junto con la solicitud, la copia de las mismas.

6. Cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno. No obstante, en el caso de que la edificación existente se encuentre fuera de ordenación o sea clandestina, se estará a lo específicamente dispuesto para esos casos.

Capítulo II. Información urbanística.

Artículo 10.- Servicios de asesoramiento e información urbanística.

1. Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán de forma individualizada a los interesados sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse ante una determinada solicitud de licencia urbanística.

2. Para recibir dicho asesoramiento individualizado

será preciso la previa solicitud de cita. No obstante, los técnicos municipales podrán ofrecer dicho servicio sin cita previa, siempre en función de su disponibilidad.

3. Toda persona tiene derecho a consultar directa y gratuitamente la documentación de los instrumentos de planeamiento existentes, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento de servicio establecidas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente en los plazos y, en su caso, con el costo establecido al efecto, previa solicitud por escrito de los mismos.

Artículo 11.- Informe urbanístico común.

1. Todo administrado tendrá derecho a que la Administración Municipal le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector, así como sobre la aplicación de las ordenanzas, catálogos o cualquier documentación del planeamiento a un caso concreto, previo pago, en su caso, de las correspondientes tasas o derechos, mediante la solicitud del correspondiente Informe Urbanístico.

2. Las solicitudes de Informes Urbanísticos se presentará en documento normalizado y deberán venir acompañadas de un Plano de Situación a 1:1000, situando la finca con sus medidas de forma clara y respecto a puntos fácilmente identificables.

3. La contestación de la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 12.- Consulta urbanística especial.

1. Los interesados podrán formular consultas urbanísticas especiales para resolver las dudas de interpretación que les pueda suscitar la aplicación de uno o varios preceptos normativos a las propuestas técnicas que planteen sobre una actuación urbanística concreta.

2. La consulta podrá acompañarse de una o varias propuestas. En todo caso, la documentación aportada deberá venir firmada por técnico competente y ser suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada; en otro caso se podrá instar al interesado

19878 Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006

para que complete o aclare el contenido de la misma.

3. Si ninguna de las propuesta técnicas fuese conforme a la normativa urbanística, los servicios técnicos municipales podrán colaborar con el solicitante señalando las modificaciones precisas.

4. La respuesta a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 13.- Alineación y rasante oficial.

1. Se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme

a lo establecido para cada zona por los planos del instrumento de ordenación aplicable.

2.- Se denomina rasante a la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente. Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo. La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización.

Cota de referencia es la altitud que sirve como cota 0 o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

3. El documento jurídico-urbanístico para determinar las alineaciones y rasantes se denominará “Informe de Alineaciones y Rasantes”, se acompañará de un plano formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico competente, y en su contenido se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar.

4. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud, acompañada de la documentación que se indique en las instancias normalizadas que se faciliten en el Ayuntamiento, las cuales deberán ser elaboradas por los departamentos relacionados y aprobadas mediante resolución del Alcalde.

5. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier alteración del Planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, excepto en el caso en que coincidan.

Artículo 14 - Replanteo de alineaciones y rasantes.

El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluido el de los fondos edificables máximos, alineaciones interiores a manzanas y los cerramientos de jardines hacia un espacio público, se ajustará a las siguientes normas:

Una vez replanteadas por el interesado las alineaciones y rasantes reflejadas en el correspondiente informe técnico, se solicitará por escrito a este Ayuntamiento la comprobación de las mismas, concertándose una visita a la parcela para proceder al levantamiento y firma del Acta de Alineaciones y Rasantes provisional, conjuntamente con el director técnico de las obras. Este acto será requisito indispensable para el comienzo de las obras.

Artículo 15.- Verificación del replanteo.

Una vez hormigonado el forjado correspondiente al nivel de Planta Baja se notificará por escrito al Ayuntamiento, para que por un técnico municipal se compruebe el cumplimiento del Acta provisional y se proceda a redactar el Acta definitiva. La misma se suscribirá por el director técnico de las obras y el técnico municipal. Para la solicitud de la licencia de primera ocupación será preceptiva la aportación del Acta Definitiva de Alineaciones y Rasantes, salvo que la construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza.

Capítulo III. Régimen Jurídico de las Licencias Urbanísticas.

Artículo 16.- Objeto, contenido y efectos de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero, no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

2. Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades, y no alterarán las situaciones jurídicas existentes entre el solicitante y las demás personas.

3. Cuanto se dispone en la documentación de los instrumentos de planeamiento y en la presente Ordenanza respecto a las condiciones urbanísticas, técnicas y estéticas, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia. Por tanto, los titulares de licencias deberán respetar el contenido

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006
19879

do implícito, que es el definido por los instrumentos de planeamiento en su documentación técnica y en las distintas normativas, según el destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo o por insuficiencia del contenido de la licencia, facultades en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables.

5. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

Artículo 17.- Vigencia de las licencias urbanísticas de obras.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo las referidas al uso del suelo para el ejercicio de actividades, que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la obligación legal de

adaptarse, en su caso, a las normas que en cada momento las regulen.

2. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de uno y dos años para iniciar y terminar las obras, respectivamente.

3. El plazo para iniciar las obras computará desde el día en que se notifica la licencia al titular.

4. Para el comienzo de las obras mayores, el titular deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras con al menos 10 días de antelación.

En dicho plazo se procederá a la firma del Acta de Alineaciones y Rasantes, entregándose el correspondiente cartel de obra (en caso de obra nueva) y comenzará a computar el plazo de terminación de las obras.

5. Para el comienzo de las obras menores, el titular deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras con al menos 10 días de antelación.

Desde que se produzca esa notificación, comenzará a computar el plazo de terminación de las obras. En caso de que, transcurrido el plazo para la iniciación de las obras, no se haya realizado la notificación de la fecha de inicio, se entenderá que las obras se iniciaron en el mismo día en que se notificó la licencia, salvo que se constate por la autoridad competente en disciplina urbanística que las obras aún no han comenzado, en cuyo caso se procederá a declarar la caducidad de la licencia.

Artículo 18.- Prórroga de las licencias urbanísticas.

Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquellas, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado.

Artículo 19.- Transmisión de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la notificación se acompañará copia de la licencia que se pretende transmitir. Si las obras se hayan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” de

- la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.
2. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos inter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos, como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración y hayan sido objetos de inscripción registral.
 3. El nuevo titular recibirá un documento acreditativo de la transmisión diligenciado por el Secretario de la Corporación o persona en quien delegue, que deberá unirse a la licencia, pudiendo ser sustituido por la correspondiente anotación en la misma.
 4. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal que regula la concesión de las licencias demaniales, bien con carácter general, o en las prescripciones de la propia licencia.
 5. En el caso de actividades de espectáculos públicos y recreativas quedará suspendida la transmisión de las licencias municipales cuando exista expediente sancionador en curso que de lugar al cese o clausura, hasta que el mismo se resuelva.

19880 Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006

Artículo 20.- De las modificaciones de las licencias urbanísticas.

- 1.- Respecto a las modificaciones de las licencias que puedan surgir durante la implantación o ejercicio de las actividades sujetas a licencia, pueden darse las siguientes situaciones:
 - a) Si las modificaciones que se introducen suponen una variación del objeto de la licencia originariamente concedida, será necesario solicitar una nueva licencia.
 - b) Si las modificaciones que se introducen suponen cambios de uso o afectan a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, o locales, modificación del número de plazas de aparcamientos o de sus dimensiones, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos, precisarán de aprobación municipal mediante modificación de la licencia otorgada. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.
 - c) En el caso de que se tratase de modificaciones de las instalaciones o de obras de muy pequeña entidad y no relacionadas con las enumeradas en el punto anterior, con la solicitud de licencia de ocupación

deberá presentarse la documentación correspondiente a estas variaciones, las cuales se autorizarán al concederse dicha licencia. No obstante, nada impide que el interesado pueda tramitar las modificaciones de forma anticipada e independiente.

Artículo 21.- Caducidad de las licencias urbanísticas.

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado en la correspondiente licencia o, en defecto de plazo, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de dos años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

2. La declaración de caducidad de la licencia, de oficio o a instancia de cualquier persona, será efectuada por el órgano competente para conceder la licencia, previa audiencia al interesado una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el párrafo anterior.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, 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, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

4. La renovación de la licencia caducada, aunque no se haya declarado formalmente su caducidad, podrá otorgarse siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la renovación con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística y con las circunstancias que motivaron su concesión. A todos los efectos la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la renovación.

Artículo 22.- Licencias para realizar actuaciones permitidas en construcciones e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación o con prescripción urbanística.

1. Las normas y, en su caso, las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en el marco de unas y otras, el planeamiento de ordenación, definirán el contenido de la situación legal de fuera de ordenación y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.

En defecto de las normas y determinaciones del planeamiento se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación, la regulación establecida en el art. 44.4 del TRLOTENC.

2. El planeamiento de ordenación definirá el contenido de la situación de las construcciones e instalaciones

clandestinas cuando haya prescrito el plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.

En defecto de las normas y determinaciones del planeamiento, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

3. El otorgamiento de estas licencias no supondrá, en ningún caso, la legalización de estas construcciones ni el reconocimiento de ningún derecho distinto al de realizar la actuación u obra permitida.

Artículo 23.- Licencias para actuaciones urbanísticas de naturaleza provisional.

1. En las categorías de suelo rústico señaladas en el art. 63, apartados 1 c) y 4, en todo caso, y en el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006
19881

por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

2. El otorgamiento de este tipo de licencias 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 inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de los usos, las obras y las instalaciones y su renuncia a cualquier tipo de indemnización por el incremento de valor que pudiera generar la licencia, así como a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y desmantelamiento.

Título II. Procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas.

Capítulo I. Régimen Jurídico de los Procedimientos.

Sección 1ª.- Disposiciones generales.

Artículo 24.- Normativa aplicable.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se ajustarán a los procedimientos señalados en este capítulo, que se aplicarán conforme a las disposiciones contenidas en la legislación urbanística y medioambiental de Canarias, las establecidas en los distintos instrumentos de planeamiento y las previstas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 25.- Principio de celeridad procedimental.

Los procedimientos regulados en esta Ordenanza Municipal, están sometidos al principio de celeridad, y se impulsarán de oficio en todos sus trámites, acordándose en un solo acto todos aquellos que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

Artículo 26.- Derechos de los interesados.

Los interesados en los procedimientos de licencias urbanísticas tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

1. A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento que conceda o deniegue la licencia urbanística solicitada.
2. A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar.
3. A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales.
4. A presentar quejas, reclamaciones y sugerencias sobre el funcionamiento de los servicios urbanísticos municipales.

Artículo 27.- Obligaciones del titular de la licencia de obras.

La licencia de obras obliga a su titular, sin perjuicio de lo señalado en la ordenanza, a lo siguiente:

1. El pago de los derechos consignados en las tarifas correspondientes acordadas de antemano por la administración local.
2. Comunicar la proximidad a la obra de instalaciones eléctricas, telefónicas, de conducción de agua u otros servicios generales, para prevenir los perjuicios que pudieran causarse al servicio público.
3. Reparar o abonar los daños que se ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, farolas, instalaciones urbanas, plantaciones y todos los objetos de servicios públicos que fueren deteriorados.

Artículo 28.- Tramitación conjunta con otras autorizaciones no urbanísticas.

Aquellas actuaciones que requieran, además de la licencia urbanística, la concesión de otras autorizaciones u otro tipo de licencias municipales que se encuentren vinculadas a aquella y cuya concesión este atribuida a la misma autoridad, se tramitarán todas conjuntamente en un único procedimiento. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza, y dejando constancia de las mismas en el documento de licencia que se expida.

Sección 2ª.- Documentación.

Artículo 29.- Documentación.

1. Para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística deberá aportarse la documentación que se indique en las instancias normalizadas que se faciliten en el Ayuntamiento, las cuales deberán ser elaboradas por los departamentos relacionados y aprobadas mediante resolución del Alcalde.

2. Además de la documentación exigida en las instancias normalizadas, será preciso aportar toda la documentación exigida por otras normas sectoriales o

19882 Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006

específicas que, dada su singularidad, no hayan sido previstas en las instancias.

3. Excepcionalmente, se podrá solicitar documentación complementaria a la establecida en las instancias, siempre que resulte indispensable para realizar la labor de control de la legalidad urbanística.

En tales casos, los requerimientos deberán motivarse.

4. También de forma excepcional, y cuando la singularidad del caso así lo aconseje, se podrá dispensar al interesado de presentar alguno de los documentos exigidos en las instancias, siempre que éstos resulten innecesarios para realizar la labor de control de la legalidad urbanística, y así lo justifiquen los técnicos informantes.

Artículo 30.- Los proyectos técnicos.

1. Se entiende por proyecto técnico, el conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística aplicable.

2. En los impresos normalizados se determinará las actuaciones que, por su naturaleza, requieren la presentación de proyectos técnicos.

3. Los proyectos técnicos, visados por el Colegio Oficial correspondiente, deberán estar suscritos por Técnico o Técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor.

4. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

Capítulo II. Disposiciones comunes relativas a la tramitación de los procedimientos.

Sección 1ª.- Iniciación.

Artículo 31.- Solicitud de licencia.

El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada

acompañada de la correspondiente documentación.

Se entenderá por tanto como fecha de inicio del expediente, a todos los efectos, la de entrada de la documentación completa en el registro del órgano

competente para resolver.

Artículo 32.- Subsanación y mejora de la solicitud.

1. Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos señalados o si la documentación estuviera incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez días, ampliables por cinco más, subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que declare el desistimiento.

2. El plazo que tiene la Administración para resolver el expediente, que empezará a contar desde la presentación en forma (completa) de la correspondiente solicitud, se interrumpirá durante el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento de subsanación y mejora de solicitud y la fecha en que se subsanen todas las deficiencias. En el caso de que el requerimiento se deba a falta de documentación, no se interrumpirá ningún plazo, dado que éste no habrá empezado a computarse hasta que se presente formalmente toda la documentación exigida.

Sección 2ª.- Instrucción del procedimiento.

Artículo 33.- Informes.

1. Deberán emitirse los informes administrativos de los servicios municipales que deben justificar la adecuación del acto pretendido a las normas de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicables. Cuando los informes sean preceptivos, los expedientes se remitirán desde el órgano competente a las oficinas correspondientes sin necesidad de petición formal del informe, con la finalidad dar más celeridad a los expedientes.

2. En la instrucción del expediente, el órgano municipal requerirá la emisión de informes o autorizaciones previas, en su caso, por organismos administrativos de la Comunidad Autónoma competentes por incidencia de la legislación sectorial, salvo que el promotor acredite la obtención de los mismos. En estos casos, plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución quedará suspendido por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses.

3. El órgano administrativo correspondiente podrá solicitar, además de los informes preceptivos, cuantos informes juzgue necesarios para resolver, motivando la conveniencia de reclamarlos. La solicitud de estos informes no interrumpirá el plazo para resolver.

Artículo 34.- Requerimientos para subsanación de deficiencias de fondo (incumplimientos).

1. Si la documentación presentada por el interesado presentara deficiencias de fondo, o se observaran incumplimientos de la normativa aplicable, se requerirá

al interesado para que en un plazo de 10 días, ampliables por cinco más, lo subsane, con la expresa advertencia de que si no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición. El requerimiento deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006 19883

cisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida.

2. El Ayuntamiento procurará que sólo se realice un único requerimiento de subsanación de deficiencias de fondo, a menos que de la documentación que aporte el interesado en contestación se deduzcan nuevos incumplimientos, o no se hubieran subsanado correctamente todos los incumplimientos objeto de requerimiento.

3. El plazo que tiene la Administración para resolver el expediente se interrumpirá durante el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento de subsanación y la fecha en que se subsanen todas las deficiencias.

4. Si el solicitante no contesta se procederá sin más trámite a declarar el desistimiento del interesado, previa resolución adoptada por el órgano competente.

Sección 3ª.- Resolución del procedimiento.

Artículo 35.- Resolución del procedimiento.

1. Los servicios municipales competentes emitirán el informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución de:

a) Denegación, motivando detalladamente las razones de la misma.

b) Otorgamiento, indicando los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

Artículo 36.- Condicionamiento de las licencias.

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente.

2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a la normativa aplicable, siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

Artículo 37.- Plazo máximo para la resolución de los procedimientos.

1. El plazo máximo para resolver la solicitud de licencia será de tres meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud.

2. A los efectos del cómputo de los plazos establecidos en el párrafo anterior se considera iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órgano competente para resolver.

Artículo 38.- Régimen jurídico del silencio administrativo.

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración municipal hubiera notificado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

- a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada.
- b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones, se entenderá otorgada por silencio administrativo.

Sin embargo, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo positivo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables.

2. El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de licencia otorgada por silencio administrativo requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

En este supuesto, el Ayuntamiento deberá comprobar si la licencia es contraria a la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables, y en tal caso, dictará resolución declarando la inexistencia de silencio administrativo positivo y denegando la licencia.

Capítulo III. Disposiciones particulares de cada procedimiento.

Sección 1ª.- Licencias de obra.

Artículo 39.- Licencias de obra menor.

1. Se define como obra menor aquellas actuaciones que no precisen proyecto técnico para ser definidas por tener una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en el de la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental. No podrá entenderse como obra menor ninguna actuación englobable en la definición de obra mayor establecida en el artículo siguiente.

2. Para la tramitación de este tipo de licencia no será preceptivo la presentación de un proyecto técnico, salvo cuando las obras supongan la apertura de zanjas en la vía pública, en cuyo caso será exigible tal Proyecto aunque referido únicamente a la parte de obra que se realiza sobre el dominio público.

3. Una vez finalizadas las obras, el titular de la licencia estará obligado a comunicarlo al Ayuntamiento, al objeto de que un técnico municipal realice la pertinente visita de comprobación. Dicha visita tendrá

19884 Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006

como objetivo certificar que lo realmente construido se ajusta al objeto de la licencia, así como valorar el coste real de la obra, al objeto de realizar la liquidación definitiva del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Artículo 40.- Licencias de Obra Mayor-Edificación

en suelo urbano consolidado.

1. Se incluyen en todo caso en esta categoría las obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica, siempre que se de alguna de las siguientes circunstancias:

- Alteración de volumen, o del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común.
- Alteración del número de viviendas y locales o del número de plazas alojativas turísticas.
- Que afecte al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

Se incluyen también en esta categoría los cierres de muro de fábrica, las intervenciones en edificios catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

No se entenderá como muros de fábrica los muros de contención o cerramiento que no lleven hormigón estructural, salvo que los servicios técnicos del Ayuntamiento consideren, dada la entidad constructiva, trascendencia o peligro de la obra, que sea necesario la presentación de proyecto técnico.

2. En el suelo urbano, la ejecución de la edificación se realizará cuando la parcela tenga la condición de solar o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística aplicable.

3. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento y de las ordenanzas, normas o instrucciones previstas legalmente, se consideran servicios urbanísticos mínimos para que una parcela pueda tener la condición de solar susceptible de aprovechamiento edificatorio, los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía pública pavimentada en condiciones adecuadas, todas las vías que circunden la parcela.
- b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una vía pública a la que de frente la parcela, o dos vías públicas en el caso de tratarse de una manzana completa.
- c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.
- d) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

Artículo 41.- Obras relacionadas con el ejercicio de actividades o instalaciones industriales.

Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a un establecimiento de características determinadas,

no se concederá permiso de obras sin el otorgamiento de la previa Licencia de Apertura, si fuera procedente. No obstante, podrán presentarse simultáneamente las solicitudes de Licencias de Apertura para el ejercicio de la actividad y para la ejecución de las obras, acompañadas de la documentación técnica que sea necesaria para cada una de ellas, respectivamente.

Artículo 42.- Licencia de Urbanización en la ejecución de obras ordinarias en suelo urbano consolidado pendiente de ultimar la urbanización.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los Proyectos Técnicos necesarios, según cuales sean los servicios urbanísticos mínimos pendientes para tener la condición de solar. También se presentará escrito en el que se proponga la cesión de los terrenos objeto del proyecto de urbanización, describiendo su superficie y linderos. Esta licencia se podrá tramitar conjuntamente con la Licencia de Obras, siguiendo el mismo procedimiento aquí establecido para la concesión de este tipo de licencias, y con las condiciones establecidas en el art. 207.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias.

2. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por la normativa de aplicación.

3. No obstante lo anterior, cuando las obras de urbanización sean de muy escasa entidad, podrá definirse las obras de urbanización necesarias en el propio Proyecto de Edificación, en un anexo al mismo, o incluso, en función de su sencillez, podrá obviarse este requisito y otorgarse la licencia condicionada a la simultánea ejecución de estas obras, dando las indicaciones necesarias para su ejecución. En estos casos tampoco será preciso el cumplimiento de las condiciones establecidas en el art. 207.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias.

4.- En los casos de tramitación simultánea con la licencia de edificación, en el mismo acto de conce-

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006
19885

sión de licencia de Obras se concederá la Licencia de Urbanización.

Artículo 43.- Licencia de Urbanización en el marco de un sistema de ejecución del planeamiento.

La aprobación definitiva de un Proyecto de Urbanización en el marco de un sistema de ejecución del planeamiento implicará la autorización para realizar las obras correspondientes, sin necesidad de otorgar licencia de urbanización. Estos proyectos generales de urbanización tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector del suelo

urbanizable, de un ámbito de planeamiento o de una Unidad de Actuación en suelo urbano, así como cualquier otra actuación urbanizadora de carácter integral y la apertura o reforma del viario.

Artículo 44.- La recepción de las obras de urbanización en el marco de la ejecución de obras ordinarias.

1. La recepción de las obras de urbanización tiene por finalidad acreditar en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

2. Esta licencia se tramitará conjuntamente con la Licencia de Primera Ocupación. Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, en el momento de hacer la visita para la licencia de primera ocupación, se comprobará que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización o documento equivalente (art. 42.3) y, en su caso, notificará al solicitante la totalidad de las deficiencias observadas en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el término que se señale. El mismo informe técnico que se realice en el trámite de la Licencia de Primera Ocupación deberá hacer referencia a estos extremos.

3. La resolución que se dicte para conceder la Licencia de Primera Ocupación, resolverá sobre la recepción formal de la urbanización. No será posible otorgar Licencia de Primera Ocupación sin que se produzca la recepción formal de la urbanización. No obstante, si será posible, cuando motivos de interés público así lo aconsejen, recibir la urbanización con anterioridad a la concesión de la Licencia de Primera Ocupación.

4. Con el acto formal de recepción se dispondrá también la devolución de las garantías depositadas para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización, en su caso.

Artículo 45.- La recepción de las obras de urbanización en el marco de un sistema de ejecución del planeamiento.

1. La recepción de las obras de urbanización tiene por finalidad acreditar en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

2. La recepción definitiva de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de las personas responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras y previos los informes de los Servicios Técnicos municipales. El plazo para solicitar la recepción será de tres meses desde la terminación y entrega de las obras ejecutadas a los mencionados responsables.

3. Durante la ejecución de obras podrá realizarse el seguimiento de las mismas girándose visitas de inspección al lugar y dándose las instrucciones necesarias para la adopción de medidas correctoras en garantía de su recepción definitiva conforme al Proyecto de Urbanización aprobado. A tales efectos se levantará acta de las actuaciones que se lleven a cabo, entregándose copia de la misma al promotor, director de obra y contratista, e incorporándose al expediente correspondiente.

4. Cuando solicitada la recepción definitiva, se hayan observado deficiencias de las obras de urbanización, la Administración actuante deberá determinarlas y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

5. Incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación o ámbitos delimitados.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

6. La recepción de obras de urbanización se sujetará a las siguientes reglas:

a) Concluida la obra se notificará tal hecho en forma fehaciente al Ayuntamiento, con solicitud de que se incoe el expediente de recepción de aquélla.

b) Lo dispuesto en el número anterior será aplicable a la urbanización realizada sobre fases determinadas previstas en el Proyecto de Urbanización, o a servicios completos, aunque no se hubiesen ejecuta-

19886 Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006

do las obras correspondientes a la totalidad de la obra prevista.

c) A la solicitud se acompañará, en su caso, copia de las actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate, y descripción de los servicios a que se refiere. A estos efectos, también se acompañará:

- Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto aprobado.

- Valoración económica de los diferentes servicios a ceder al Ayuntamiento, en su caso.

d) Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se comprobará, en el plazo máximo de tres meses, que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización y, en su caso, notificará al solicitante la totalidad de las deficiencias observadas

en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el término que se señale.

e) Subsanadas las deficiencias, se procederá conforme a lo establecido en las normas anteriores, sin que el Ayuntamiento en esta fase pueda señalar otras distintas de las contempladas en la notificación a que se refiere el número anterior.

f) Se procederá a la terminación del procedimiento de recepción mediante resolución expresa dictada por el órgano competente según su Reglamento Orgánico.

g) Con el acto formal de recepción se dispondrá también la devolución de las garantías depositadas para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 46.- Licencia de Movimientos de Tierras.

La licencia para movimientos de tierras se limitará a las obras de desbroce, explanación, limpieza, y terraplenado de los terrenos, no incluyéndose en ellas la apertura de viales, zanjas de cimentación y la tala de arbolado o jardines.

Artículo 47.- Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes condiciones generales:

a) Construir el correspondiente vado, conforme a lo dispuesto, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes, así como la acera correspondiente a la finca.

c) La realización de las obras deberán ajustarse a la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y demás normas que la complementan.

d) Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.

e) Observar las normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

f) Colocar en lugar fijo y bien visible de la obra, desde el comienzo de la misma, el cartel de obra facilitado en el Ayuntamiento.

g) Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de hilos telefónicos, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta tanto al Ayuntamiento como a las empresas de servicios, para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público correspondiente, debiendo sufragar los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra.

2. Los informes técnicos deberán hacer mención a las condiciones generales que sean aplicables a cada

licencia, según las circunstancias concretas de cada caso.

Artículo 48.- Documentación en obras e inspección.

1. En el lugar de toda obra o instalación, se tendrá a disposición de la inspección municipal:
 - a) El documento acreditativo de la concesión de licencia.
 - c) Copia del documento acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.
2. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.
3. La inspección comprenderá cuantos actos estime oportunos el funcionario actuante, en relación al objeto de comprobación.

Artículo 49.- Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta, de reforma de fachada o de medianería contigua a solares descubiertos, y en las de derribo, reparaciones, instalación de portada, se colocará una valla de dos metros de altura por lo menos de material que constituya una superficie continua y permita una conservación deco-

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006
19887

rosa y a la distancia máxima de un metro (1,00 mas.) de los paramentos exteriores de los muros.

2. En el caso de que la calle de que se trate tenga una acera cuyo ancho no permita el paso de peatones a partir del metro que ocupe la valla, o por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el técnico municipal fijará las características de la valla, o la adopción de cualquier otra medida de seguridad.
3. En casos especiales en que por el Ayuntamiento se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de vehículos en uno o en los dos sentidos de tráfico.
4. Queda terminantemente prohibido depositar material en la vía pública, fuera del espacio acotado por la valla.

Artículo 50.- Renuncia y nueva designación de técnicos.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación que dejara de actuar en la misma, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento dentro del plazo de tres días mediante escrito visado por el Colegio respectivo en el que exprese la causa de la renuncia.
2. El promotor de las obras nombrará nuevo técnico y lo notificará al Ayuntamiento dentro del plazo de los seis meses siguientes.
3. Cuando la renuncia del técnico se refiera a obras que afectaren a la estructura del edificio el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto

aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos mientras no notifique debidamente al Ayuntamiento la designación y aceptación del nuevo técnico.

Artículo 51.- Conclusión de las obras.

1. Concluidas las obras, el propietario deberá retirar los andamios, vallas y materiales sobrantes, así como reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanos hubieren resultado afectados.
2. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, el Ayuntamiento dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, pudiendo ordenar, con cargo al propietario, la ejecución de los trabajos necesarios.

Sección 2ª.- Primera ocupación.

Artículo 52.- Actos de comprobación.

1. La licencia de primera ocupación y utilización tiene por objeto acreditar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales, de salubridad, ornato público y de seguridad de su destino específico. También tiene por objetivo asegurarse que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectado.
2. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación y utilización se tramitará mediante el procedimiento regulado en el capítulo anterior, con las siguientes particularidades:
 - a) Los servicios técnicos municipales practicarán una inspección final de las obras ejecutadas, al objeto de comprobar su adecuación al Proyecto y a las condiciones previstas en la licencia de obras, determinando si el uso previsto es posible en razón de las condiciones técnicas y de localización de la obra. También informarán si se han reparado todos los daños y perjuicios causados en la vía pública y servicios públicos instalados en ella, así como que el entorno ha quedado en las debidas condiciones de seguridad, limpieza y ornato.
 - b) En el supuesto de disconformidad, se notificará al interesado para que subsane los reparos detectados por los técnicos municipales. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.
3. Quedarán sometida a licencia de primera ocupación y utilización las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de uso de los edificios o de partes del mismo, así como modificaciones en la intensidad de dichos usos.
4. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia

de primera ocupación y funcionamiento no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

5. En los casos en que haya sido necesario la tramitación conjunta de la licencia de obras y la licencia para ultimar la urbanización de la solar, la licencia de primera ocupación se tramitará conjuntamente con la recepción formal de la urbanización, no siendo posible la concesión de esta licencia de ocupación hasta que no se reciba la urbanización.

19888 Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006

Sección 3ª.- Licencia de Parcelación y Segregación.

Artículo 53.- Definición y contenido.

1. Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

Cuando esta parcelación se realice en suelo rústico (excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento) se denominará segregación, y deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos.

2. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, o con la aprobación de cualquier otro instrumento urbanístico al que la Ley atribuya dicho efecto.

3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretende realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Capítulo IV. Protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Artículo 54.- Órdenes de ejecución y órdenes de suspensión cautelar de obras o usos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de

conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. Cuando cualquier actuación que esté sujeta a previa licencia urbanística o cualesquiera otras aprobaciones o autorizaciones, se realice implante o lleve a cabo sin dicha licencia o aprobación y, en su caso, sin la calificación territorial y las demás autorizaciones sectoriales precisas o contraviniendo las condiciones legítimas de unas y otras, el Alcalde u órgano administrativo en quien delegue, deberá ordenar la inmediata suspensión de las obras o el cese en el acto o uso en curso de ejecución o desarrollo, en la forma prevista en el TRLOTENC.

3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, y a la imposición de las multas previstas en el TRLOTENC, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta. Además, implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Capítulo V. Conservación y ruina de las edificaciones.

Artículo 55.- Deber de conservación.

1.- Los propietarios de los edificios o construcciones, tanto de titularidad privada como pública, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

2.- Se consideran contenidas en el deber de conservación, sin perjuicio de la regulación legal al respecto, las siguientes actuaciones:

a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual

del inmueble determinado con arreglo al procedimiento legalmente establecido, lo doten de las condiciones óptimas de seguridad, salubridad y ornato público, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad y garanticen el mantenimiento de sus condiciones básicas de buen uso.

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 160, viernes 17 de noviembre de 2006 19889

3. El Ayuntamiento podrá acordar órdenes de ejecución de obras para garantizar la conservación de las edificaciones y construcciones en las condiciones exigibles, de acuerdo a lo establecido en estas ordenanzas y en la legislación aplicable.

Artículo 56.- Ordenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento por propia iniciativa, denuncia o instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el artículo anterior.

2. Así mismo, también podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés turístico, cultural o estético, ya sea por mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

3. La orden de ejecución establecerá el plazo máximo para el cumplimiento de la misma por el propietario y concretará las obras a ejecutar. De no llevarse a cabo la ejecución por el propietario en el plazo máximo que indique la orden, las obras se ejecutarán subsidiariamente por el Ayuntamiento, corriendo por cuenta del propietario el costo de las mismas.

En este supuesto, el Ayuntamiento podrá ejecutar las citadas obras con personal propio o contratado al efecto. Si para tal ejecución de obras, hubiera de accederse a domicilio particular se estará a lo dispuesto en el artículo 18.2 de la Constitución con relación a la necesidad de autorización judicial. El importe de los gastos, daños y perjuicios -una vez valorados- se exigirá al propietario a través del correspondiente procedimiento administrativo recaudatorio.

Artículo 57.- Estado ruinoso de las edificaciones.

1. La iniciación de expediente sobre estado ruinoso de las edificaciones se iniciará por la Administración Municipal, como consecuencia del correspondiente informe de los servicios técnicos o como resultado de las comprobaciones efectuadas en virtud de denuncias formuladas o a instancia de los interesados.

2. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos establecidos en la legislación urbanística y del Patrimonio Histórico.

Artículo 58.- Expediente contradictorio.

1. La tramitación del expediente sobre declaración

de ruina tendrá carácter contradictorio. Por tanto, una vez iniciado, se notificará al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, dándoles traslado de las actuaciones en trámite de audiencia, para que en el plazo de quince días hábiles desde la notificación practicada, presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos. En cualquier caso, el procedimiento administrativo se ajustará a lo establecido legal o reglamentariamente para este supuesto.

2. La instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de ruina de un inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en la legislación urbanística, que el Ayuntamiento disponga lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

3. Los servicios técnicos municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, sin perjuicio de la inspección técnica que procediera cuando el informe técnico presentado por el interesado alegue la existencia de peligro inmediato.

4. La resolución del expediente se ajustará a lo establecido legalmente y deberá ser notificada a todos los que hubieren sido parte en el citado expediente.

5. La resolución que ponga fin al expediente fijará, en su caso, el término de ejecución de las obras necesarias o de demolición, con advertencia expresa de que de no hacerlo en plazo o de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, el Ayuntamiento las ejecutará subsidiariamente, siendo el costo de las mismas por cuenta del obligado a hacerlas. También se señalará plazo de desalojo, en el caso de peligro o riesgo inminente para personas o bienes, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Artículo 59.- Ruina inminente.

Cuando la ruina es inminente, existiendo urgencia y peligro para la seguridad de las personas o la conservación del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, se dispondrán las medidas necesarias respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, apuntalamiento y cuantas otras resulten precisas. Todo ello de acuerdo a lo establecido legal o reglamentariamente.

Artículo 60.- Apeo de fincas contiguas.

1. Cuando por derribo u obras de una casa, sea necesario apeo de las contiguas, habrá de expresarse en la solicitud de licencia por los propietarios de aquéllas, expresando en una memoria, realizada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que van a ejecutarse, con los documentos y planimetría que fuesen necesarios.

2. En caso de urgencia, cuando por hundimiento de una casa se produzcan resentimientos en las inmediatas, podrán hacerse en el acto, por los directores

facultativos, los apeos convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta a la Alcaldía de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas.

Disposición adicional primera.

1. En materia de disciplina urbanística se aplicarán íntegramente las disposiciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, así como las demás normas estatales y autonómicas que sean de aplicación.
2. Las actuaciones que se encuentren sometidas a otra autorización o licencia municipal específica, que se concedan simultáneamente dentro del procedimiento de licencia urbanística, quedarán sujetas en su caso a los regímenes sancionadores específicos de dichas autorizaciones o licencias.
3. Las Ordenes de ejecución en cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones e instalaciones, se ajustarán a lo establecido para las mismas por la legislación urbanística vigente y por las ordenanzas sectoriales aplicables.

Disposición adicional segunda.

1. Bajo la Presidencia del concejal competente en materia urbanística, e integrada por los servicios municipales competentes en la materia, se constituirá la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.
2. La referida Comisión tendrá entre sus finalidades, las de coordinar las actuaciones comunes que se realicen para desarrollar la aplicación de la presente Ordenanza, así como fijar los criterios interpretativos que con carácter general puedan plantearse en este ámbito, siendo sus informes vinculantes para los servicios municipales.

Disposición transitoria.

Los expedientes de concesión de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitará conforme a la misma, ya que los procedimientos establecidos en la Ordenanza sólo desarrollan los establecidos en las Leyes, y no suponen contradicción alguna con éstos.

Disposición final.

La presente ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local. La Victoria de Acentejo, a 2 de noviembre de 2006.

El Alcalde-Presidente, Manuel Jesús Correa Afonso.