

# Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de San Bartolomé

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La concesión de licencias de edificación debe regularse en una Ordenanza Municipal adecuada al marco normativo vigente, en la que, por una parte, se integren las regulaciones urbanísticas y sectoriales con las normas generales estatales y autonómicas, resultado de la destacable actividad legislativa de los últimos años, en materia urbanística, medioambiental y de procedimiento administrativo, y en la que, por otra parte, se posibilite la agilización de los procedimientos, mejorando la eficiencia de los servicios técnicos municipales, reduciendo los plazos de respuesta a las solicitudes de los interesados y unificando los criterios reguladores de dicha actividad y, en suma, componiendo un marco normativo seguro y ágil que redunde en un mejor servicio a los ciudadanos.

La simplificación y racionalización de las tramitaciones, incorporando criterios de calidad en el desempeño del servicio, permitirá paralelamente una mejora en la gestión de los expedientes de intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y la simplificación de las tareas de información urbanística, así como la incorporación de las nuevas tecnologías en la relación de los administrados con los servicios municipales.

Todo ello debe redundar en una mayor facilidad para la participación ciudadana y en una reducción de trámites y plazos que fomente la implantación de actividades económicas y elimine trabas burocráticas en las obras cotidianas de mantenimiento de los inmuebles privados, compatibilizando la necesaria estabilidad del marco normativo con los requerimientos inherentes al desarrollo dinámico del municipio.

En la tarea que ahora se emprende, el contenido del Título V del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias constituye una referencia obligada para la nueva ordenanza.

Además, en el ámbito estatal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, han permitido estructurar los contenidos y procedimientos de tramitación administrativa de los proyectos técnicos.

Y, por último, deben tenerse en cuenta las novedades introducidas por Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, particularmente las relativas al silencio administrativo positivo.

Por otro lado, la experiencia de los últimos años demuestra que el constante incremento de solicitudes de licencia en el municipio, unido a las dificultades intrínsecas que surgen en cada procedimiento, ha ocasionado que muchos de los órganos gestores no hayan podido evitar la excesiva complejidad en la tramitación de los expedientes y la dilatación en los plazos de resolución. Se impone, en consecuencia, la necesidad de dar solución a estos problemas, simplificando los procedimientos y reduciendo estos plazos.

Finalmente, la nueva ordenanza aspira a modernizar la gestión, buscando la máxima colaboración entre la Administración y el ciudadano con el fin de alcanzar el objetivo común de resolver los procedimientos de licencia urbanística dentro de los plazos previstos en función del tipo de licencia que se haya solicitado.

La Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas se estructura en dos títulos, y consta de cuarenta y seis artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria, una disposición final y dos Anexos.

En cuanto al título I, relativo a Disposiciones generales, una de las piedras angulares de la nueva regulación es la creación de una licencia urbanística única que autorice todos los actos de edificación y uso del suelo que se puedan producir en una misma actuación, entendiendo que si la pretensión del solicitante es única, la respuesta de la Administración Municipal debe ser, por tanto, también única.

Por primera vez se hace una relación completa de los actos que no precisan de licencia urbanística, incluyendo, además de los establecidos en las leyes, las pequeñas obras de mejora de los acabados de las viviendas y locales, por entender que la intervención de la Administración en la actividad de los vecinos debe ser proporcional a la trascendencia de las obras.

Constituye otra novedad la determinación del alcance del control de legalidad que la tramitación de la licencia supone, evitando tanto su utilización de manera genérica e indeterminada como la reproducción de controles que corresponden a otras Administraciones o sobre materias que son ajenas a la ordenación urbanística.

La idea de promover una Administración que colabore de forma positiva con el solicitante se plasma en la incorporación de la consulta urbanística especial, en la que el órgano encargado de conceder la licencia responde al proyectista acerca de las dudas concretas que se le planteen, pudiendo proponer soluciones alternativas. Se pretende así evitar posteriores requerimientos y alcanzar mayor transparencia en las interpretaciones normativas.

También se sientan las bases para la implantación de una administración urbanística electrónica, para la aplicación de técnicas de calidad en los servicios y para la creación de un registro general de licencias urbanísticas o una ventanilla única de licencias en colaboración con otras Administraciones Públicas.

En el título II, en el que se abordan los Procedimientos de tramitación de licencias, se incluye por primera vez una relación de derechos y deberes de los interesados en concordancia con la establecida en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El procedimiento de obtención de licencia por actuaciones comunicadas adquiere una dimensión muy relevante, al incluir las pequeñas obras y gran parte de las nuevas implantaciones de actividades en locales. La eliminación de trámites innecesarios para este tipo de actuaciones sencillas que no requieren controles suplementarios, permite dedicar la mayor parte de la capacidad de los servicios municipales al análisis y control de las solicitudes que comportan una mayor complejidad.

Por el procedimiento ordinario se tramitarán todas las actuaciones que tienen verdadera significación urbanística y las que pueden afectar a la seguridad o al patrimonio arquitectónico protegido, por lo que todas ellas deberán ser proyectadas y dirigidas por un técnico competente.

En el procedimiento ordinario común las obras no pueden iniciarse sin licencia urbanística. El plazo para la concesión es de tres meses. Transcurrido el mismo la licencia puede entenderse concedida por silencio administrativo positivo, en los términos previstos en la legislación urbanística. Sin embargo en esta modalidad se introduce la posibilidad de aprobación de proyectos parciales siempre que se asegure la viabilidad urbanística del conjunto sometida a la condición legal resolutoria de obtención de la licencia definitiva, previa comprobación de la adecuación de las obras realizadas a la licencia concedida. En cualquier caso, en el plazo de dos meses desde su finalización, las obras deberán superar una inspección de los servicios técnicos municipales con acta de conformidad favorable, lo que autorizará la ocupación y funcionamiento del edificio y la actividad.

## TÍTULO I

### 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 término municipal de San Bartolomé.
2. La ordenanza desarrolla la legislación urbanística y de ordenación de la edificación, así como las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del municipio de San Bartolomé.

###### 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. El título jurídico que contiene la autorización referida se documentará bajo la denominación unitaria de "Licencia urbanística del Ayuntamiento de San Bartolomé", cualquiera que sean los actos de edificación y uso del suelo que se permitan.
3. En el documento de la licencia urbanística se indicará el tipo de actuación autorizada de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en la presente ordenanza, indicando las condiciones técnicas y jurídicas, y, en su caso, de funcionamiento a que quede sometida.
4. El Ayuntamiento de San Bartolomé aprobará un modelo oficial de la licencia urbanística.

###### Artículo 3. *Actos sujetos a licencia urbanística.*

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes:

###### a) 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 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.

**b) 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.

**c) 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.

**d) 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.

- e) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanístico.**

**Artículo 4. Actos no sujetos a licencia urbanística.**

No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otro acto de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en instrumentos de gestión urbanística con capacidad reparcelatoria.**

b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.

c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización aprobados por el Ayuntamiento.

d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento.

e) Las actuaciones urbanísticas promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal. En estos casos, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

f) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial, siempre que la Administración promotora de las mismas ultime el procedimiento alternativo de intervención municipal al efecto establecido.

g) Obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las instalaciones propias, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

h) Los cambios de titularidad de las licencias urbanísticas, para lo cual bastará la mera comunicación a que alude el artículo 21 de esta Ordenanza.

i) Las obras de apuntalamiento de construcciones declaradas en ruina.

#### **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, salvo en los casos expresamente exceptuados en la legislación vigente.

#### **Artículo 7.** *Actos urgentes o de excepcional interés público promovidos por las Administraciones Públicas.*

1. Los actos promovidos por la Administración Autonómica o por la Administración General del Estado, urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional, se ajustarán a los procedimientos establecidos en la correspondiente legislación estatal o autonómica.

2. En el ámbito correspondiente de cada Administración Pública, el servicio competente para la supervisión del proyecto técnico será responsable del control y cumplimiento íntegro de la normativa sectorial de aplicación.

#### **Artículo 8.** *Actuaciones urbanísticas de particulares en terrenos de dominio público.*

1. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá la licencia urbanística, independientemente de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte de la Administración titular del dominio público.

2. La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

**Artículo 9.** *Actuaciones que requieran autorizaciones o aprobaciones de otras Administraciones con carácter previo a la licencia urbanística.*

Los actos de uso del suelo o edificación que pretendan llevarse a cabo en suelo rústico no podrán obtener licencia urbanística municipal sin que previamente se haya aprobado el proyecto de Actuación Territorial o autorizado la Calificación Territorial, cuando ello fuera procedente, conforme determina la legislación vigente.

Tampoco podrán otorgarse las correspondientes licencias urbanísticas cuando los actos de edificación o uso del suelo requieran autorización previa de otras Administraciones con competencia sectorial en la materia.

Las licencias que se otorgaren sin el concurso de tales autorizaciones serán nulas de pleno derecho.

**Artículo 10.** *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 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 el instrumento de planeamiento urbanístico vigente y en las Ordenanzas municipales de Edificación y Urbanización que en su caso se aprueben, 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 o la acreditación de que han sido solicitadas. Las licencias urbanísticas, en el caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones, no podrán otorgarse mientras no se obtengan todas ellas.

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.

En el caso anterior la licencia solicitada se tramitará, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

## CAPÍTULO II

### ***Información urbanística e instrumentos para la modernización en la tramitación de procedimientos***

#### **Artículo 11. *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
2. Los servicios de asesoramiento e información de licencias urbanísticas estarán coordinados con los servicios municipales de información general y atención al ciudadano del Ayuntamiento.

#### **Artículo 12. *Consulta urbanística.***

1. Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate, 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 se presentará en documento normalizado y será contestada en el plazo de máximo de un mes.
3. Cuando se planteen propuestas técnicas sobre una actuación concreta, las mismas deberán venir firmadas por técnico competente, y ser suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada; en otro caso se podrá instar al interesado para que complete o aclare el contenido de la misma.
4. Si ninguna de las propuestas técnicas fuese conforme a la normativa urbanística, los servicios técnicos municipales podrán colaborar con el solicitante señalando las modificaciones precisas.
5. Deberá señalarse si se solicita certificación, simple informe, o fotocopia compulsada de la documentación obrante en el instrumento o expediente concreto.
6. La respuesta a la consulta no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente.

#### **Artículo 13. *Alineación oficial.***

1. De acuerdo con lo establecido en las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se denomina alineación oficial a la línea definida en los planos correspondientes, que constituye el límite entre los terrenos dedicados a la edificación adjuntos a la misma, sea privada o pública y los dedicados a viales o espacio público.
2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico competente, en el que 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, la superficie aproximada de cesión gratuita o de expropiación, en su caso, su formalización y el importe aproximado de los gastos de urbanización que, en su caso, tuviera que asumir el promotor para dotar al terreno de la condición de solar.
3. La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo máximo de diez días. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano a escala 1:500, realizado sobre Cartografía Digital Oficial en el que se señalen la forma y superficie de la parcela, y fincas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal.

b) Excepcionalmente, y en el plazo máximo de cinco días hábiles contados desde la presentación de la solicitud, la Administración Municipal podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

4. Las alineaciones oficiales tendrán vigencia indefinida.

5. No obstante, cualquier alteración del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado.

6. Cuando entre la documentación a aportar para cada tipo de licencia según los anexos de la ordenanza, figure la alineación oficial, tan solo deberá acompañarse con carácter preceptivo en suelo urbano consolidado. No será preceptiva su aportación en el suelo ordenado por un Estudio de Detalle aprobado definitivamente ni en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable que cuenten con instrumentos de gestión urbanística con capacidad reparcelatoria definitivamente aprobados, siempre que en la solicitud se haga constar tal circunstancia.

#### **Artículo 14. *Administración urbanística electrónica.***

El Ayuntamiento potenciará la Administración Urbanística Electrónica con la finalidad de que las actuaciones procedimentales y gestiones administrativas puedan realizarse, tanto por los servicios municipales como por los interesados, a través de medios informáticos, electrónicos o telemáticos, especialmente internet, con plena validez jurídica y total confidencialidad.

#### **Artículo 15. *Calidad de los servicios.***

1. En todos los servicios municipales encargados de la tramitación de las licencias se implantarán sistemas de mejora de la calidad de los servicios, evaluando y publicando periódicamente los resultados obtenidos.

2. Asimismo podrán aprobarse cartas de servicios que detallarán los compromisos de calidad ante los ciudadanos.

3. Por los servicios competentes para la tramitación de licencias urbanísticas se elaborarán con carácter anual estadísticas que contengan datos referentes a las mismas y todas aquellas circunstancias que puedan ser de interés urbanístico. Los datos podrán ser conocidos por todas las personas y entidades que los soliciten.

### **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

3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

4. La licencia urbanística constituye un requisito legal para la contratación del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones, en los casos y términos establecidos en el art. 172 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

#### **Artículo 17.** *Vigencia de las licencias urbanísticas.*

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. En todo caso, el titular de la licencia deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras con al menos diez días de antelación. El mismo régimen se seguirá en el caso de pretenderse la realización de obras al amparo de una licencia obtenida por silencio administrativo.

4. Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiere personado un representante de los servicios técnicos municipales a efectos de señalar las alineaciones y rasantes, podrá levantarse el acta de replanteo firmada por el promotor, el contratista, en su caso, y la dirección facultativa. Un ejemplar de la misma será presentado en el Ayuntamiento en el plazo de diez días.

#### **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 aquéllas, siempre que los actos de edificación o uso del suelo sigan siendo conformes con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística entonces vigente. 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 por escrito al Ayuntamiento, facilitando los datos que permitan identificar a la administración, la licencia de que se trate, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. 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 "intervivos" 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 objeto de inscripción registral.

3. El titular recibirá, en un plazo de veinte días, un documento acreditativo de la transmisión que deberá unirse a la licencia.

4. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

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

1. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan cambios de uso o afecten 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, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas o elementos protegidos y a la habitabilidad de las viviendas.
2. Cuando la modificación sea requerida de oficio, el requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia.
3. La licencia que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la licencia que se modifica.
4. En todo caso, será necesario solicitar una nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación sustancial del objeto de la licencia originariamente concedida.

**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 establecido 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 o ejercer la actividad, salvo trabajos de seguridad y mantenimiento de los cuales se dará cuenta al Ayuntamiento para su control.

## TÍTULO II

### PROCEDIMIENTOS DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

#### CAPÍTULO I

##### *Régimen jurídico de los procedimientos*

##### SECCIÓN 1ª

##### DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 22. *Normativa aplicable.*

Las solicitudes de licencias urbanísticas se ajustarán a los procedimientos señalados en este capítulo que se aplicarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como a las especialidades contenidas en la legislación urbanística y sectorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, y ello sin perjuicio de las peculiaridades y requisitos que, por razón del contenido específico de la actuación urbanística que se proyecte, se establezcan en otras normas de rango superior a la presente ordenanza.

###### Artículo 23. *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 24. *Los interesados tendrán, además de los legales o derivados del planeamiento vigente, los deberes siguientes:*

1. Colocar en lugar donde se vaya a realizar la actuación urbanística, en el punto de mayor visibilidad desde el exterior, cartel informativo que indique el número y la fecha de la licencia urbanística (o referencia al acuerdo de aprobación del proyecto, en el caso de tratarse de una obra promovida por una Administración Pública), la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre y apellidos del promotor, directores de obra, coordinador de seguridad y salud y empresa constructora. El citado cartel se ajustará a lo dispuesto en el Anexo II de esta Ordenanza y será facilitado por el Ayuntamiento.

2. Notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de obras.

###### Artículo 25. *Tipos de procedimientos.*

Las solicitudes de licencias urbanísticas se tramitarán por los procedimientos de actuaciones comunicadas y procedimiento ordinario, regulados en el capítulo 3 del presente título.

**Artículo 26.** *Coordinación de actuaciones.*

Se podrán tramitar conjuntamente la licencia urbanística para actos de uso del suelo, construcción y edificación con la de implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local y requieran la previa licencia de actividad clasificada o autorización de espectáculo público, reguladas en la Ley 1/1998, de 8 de enero. En este caso, la licencia de actividad clasificada será previa a la urbanística.

**Artículo 27.** *Licencia para la obra principal condicionada a la aprobación de proyectos parciales.*

Cuando con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse licencia para las obras principales, condicionada a la aprobación de los proyectos o documentos parciales, que deberán ser aprobados previamente a la comunicación para la primera ocupación, a excepción del proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones en el interior de los edificios, que deberá ser aprobado antes del inicio de las obras.

## **SECCIÓN 2ª**

### **DOCUMENTACIÓN**

**Artículo 28.** *Documentación.*

1. Para la tramitación de las solicitudes de licencia urbanística deberá aportarse la documentación que se indica en el Anexo I de esta Ordenanza, según el tipo de actuación solicitada.
2. Concedida la licencia, ésta será debidamente notificada al interesado.
3. Cuando se soliciten licencias de obras de nueva edificación o demolición, el promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos que sean visibles desde el exterior y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de los metros cuadrados de urbanización colindantes con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda la construcción, obra o demolición. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia.

**Artículo 29.** *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 ajusta a la normativa urbanística aplicable. Los proyectos técnicos pueden clasificarse en proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, que deberá venir firmado por el técnico que la propia Ley establece, y otros proyectos técnicos para actuaciones urbanísticas no contempladas en dicha Ley, en los casos establecido en esta Ordenanza. Cuando sea exigible, el Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico, según proceda, formará parte del proyecto técnico.
2. A efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases deberá cumplir las condiciones y tener el contenido establecidos, respectivamente, en el art. 6 y en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
3. La Ordenanza determina las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieren la presentación de proyectos técnicos, enumerando los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate. Igualmente determina aquellas actuaciones que por su escasa entidad pueden acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

4. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación en vigor.

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

#### **Artículo 30. *Estudio de seguridad y salud.***

En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, se deberá aportar, en los casos que la obra requiera legalmente proyecto técnico, y previamente a la entrega de la licencia, un estudio de seguridad y salud o, en su caso, un estudio básico, que será requisito necesario para la expedición de la licencia municipal y demás autorizaciones.

#### **Artículo 31. *Medios de presentación de documentos.***

La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones y documentos podrá efectuarse, con plenos efectos jurídicos, en papel o en soporte informático, electrónico o telemático de acuerdo con lo que se establezca por el Ayuntamiento de San Bartolomé para la utilización de las nuevas tecnologías.

## **CAPÍTULO II**

### ***Disposiciones comunes relativas a la tramitación de los procedimientos***

#### **SECCIÓN 1ª**

##### **INICIACIÓN**

#### **Artículo 32. *Solicitud de licencia.***

1. El procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas se iniciará mediante solicitud normalizada acompañada de la correspondiente documentación. En el modelo de solicitud normalizada, se contendrá ya la información sobre el plazo máximo normativamente establecido para la resolución y notificación del procedimiento, y de los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para la iniciación de los procedimientos administrativos en cuanto a identificación del interesado, solicitud, lugar, fecha y firma, y órgano a quien se dirige, especificando, además, si se dispusiera, el número de teléfono, fax y dirección de correo electrónico donde el Ayuntamiento pueda enviar las comunicaciones o notificaciones. Los servicios municipales competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud y la documentación aportada.

#### **Artículo 33. *Subsanación y mejora de la solicitud.***

1. En el plazo de diez días indicado en el artículo anterior, 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 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.

2. Se entenderá como fecha de inicio del expediente a todos los efectos la de entrada de la solicitud cuando se acompañe la documentación completa en el registro del órgano competente para resolver, o bien la fecha de la terminación del plazo concedido para subsanar las deficiencias detectadas.

## SECCIÓN 2ª

### INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

#### Artículo 34. *Informes.*

1. Cuando en la instrucción del procedimiento sea preceptivo informe de un órgano distinto a aquel que tiene la competencia para resolver, deberá ser evacuado en el plazo de diez días; de no emitirse el informe en dicho plazo, se podrán proseguir las actuaciones cualquiera que sea el carácter del informe y se considerará evacuado favorablemente, excepto en el supuesto de informes preceptivos que sean vinculantes para la resolución del procedimiento, siempre que una Ley así lo establezca.

2. La solicitud de informes que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, suspenderá el plazo máximo legal para resolver el procedimiento y notificar la resolución, 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. El plazo máximo de suspensión será el establecido legalmente para cada caso.

3. En ningún caso se remitirán a informe las actuaciones que sean inviables urbanísticamente.

#### Artículo 35. *Requerimientos para subsanación de deficiencias.*

1. El transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo.

2. El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo para su subsanación, incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento, por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses.

3. Si el solicitante no contesta se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente y notificada al interesado.

4. Si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de manera insuficiente, la licencia será denegada.

## SECCIÓN 3ª

### RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

#### Artículo 36. *Resolución del procedimiento.*

1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico e 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.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo establecido en esta Ordenanza para cada tipo de procedimiento, contado desde la fecha en que se considere iniciado el expediente.

3. La resolución que se dicte será notificada al solicitante de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En el caso de autorizarse establecimientos turísticos alojativos, el acuerdo de concesión de la licencia correspondiente será notificado al Cabildo Insular y a la Consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de Turismo dentro del plazo de quince días siguientes a la fecha del acuerdo.

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

1. El órgano competente deberá otorgar o denegar las licencias urbanísticas resolviendo los procedimientos correspondientes en el plazo máximo de quince días para las actuaciones comunicadas y tres en el procedimiento ordinario.

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, con la particularidad establecida en el artículo 33.2 de esta Ordenanza.

**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 adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a) Si la licencia solicitada afecta a 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.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigiera, en un único procedimiento, y con carácter previo a la licencia, autorizaciones o informes preceptivos y, en su caso, vinculantes de otras Administraciones, el plazo para otorgar licencia y por tanto para que opere el silencio administrativo se entenderá interrumpido por el tiempo que tarde en emitirse la autorización o el informe, aplicando en cada caso los plazos máximos legalmente establecidos.

3. En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo positivo facultades en contra de las determinaciones de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable.

## **CAPÍTULO III**

### ***Disposiciones particulares de cada procedimiento***

#### **SECCIÓN 1ª**

##### **LICENCIAS POR ACTUACIONES COMUNICADAS**

**Artículo 39.** *Definición.*

1. Por este procedimiento se tramitarán las licencias de aquellas actuaciones en las que por su reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica sea suficiente un control inmediato para determinar su adecuación a la normativa aplicable.

2. Para legitimar las actuaciones bastará comunicar a la Administración Municipal la intención de llevarlas a cabo con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha en que pretenda realizarse, junto con la documentación completa exigida para cada una de ellas.

**Artículo 40. *Ámbito de aplicación.***

Bastará la comunicación previa a los servicios municipales para la realización de las actuaciones urbanísticas siguientes:

1. Realización de obras para hacer efectivos los cambios de actividad en locales con licencia de apertura y funcionamiento en vigor, dentro del mismo uso, siempre que concurran la totalidad de las siguientes condiciones:

a) Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.

b) Que la ocupación teórica previsible del local no aumente o se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.

c) Que las obras precisas estén entre las que podrían tramitarse como actuaciones comunicadas.

d) Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el Instrumento de Ordenación Urbanística vigente.

2. Implantación de actividades concretas en edificios construidos para las mismas, sin obras o con obras de las que pueden ser tramitadas por acto comunicado, siempre que no alteren las condiciones básicas de prevención de incendios del edificio.

3. Obras de conservación, reparación y mantenimiento incluidas las que requieran la instalación de andamios, siempre que no afecten a edificios catalogados o declarados Bien de Interés Cultural.

4. Obras de acondicionamiento de carácter puntual en locales y viviendas, salvo cuando se pretendan realizar en edificios catalogados o declarados Bien de Interés Cultural, que aún afectando a su distribución interior no impliquen la apertura o ampliación de huecos en muros, ni afecten a su estructura, ni se trate de edificios fuera de ordenación u obras e instalaciones resultantes de infracciones urbanísticas prescritas.

5. Obras exteriores en los edificios, salvo cuando se pretendan realizar en edificios catalogados o declarados Bien de Interés Cultural, que no afecten a elementos estructurales ni se refieran a la modificación general de las fachadas o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.

6. Obras de restauración, salvo cuando se pretendan realizar en edificios catalogados o declarados Bien de Interés Cultural, incluidas las que requieran la instalación de andamios, siempre que no afecten a elementos estructurales ni supongan un cambio de los materiales de acabado de la fachada.

7. Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.

8. Limpieza de solares.

9. Las actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.

10. Apertura de zanjas y calas en terrenos privados. La obtención de la licencia de las que se realicen en terreno de dominio público se ajustará a lo establecido en su ordenanza específica.

11. Vallado de obras, fincas o solares que no requieran cimentación.

12. Instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o sobre las aceras.

13. Instalación de antenas calificadas como inocuas en la Ordenanza Municipal que regule las Condiciones de la Instalación y Funcionamiento de Elementos y Equipos de Telecomunicaciones, salvo que se pretendan instalar sobre elementos protegidos de edificios catalogados.

**Artículo 41. *Tramitación del procedimiento.***

1. La comunicación deberá efectuarse en documento normalizado acompañado de la documentación que para cada actuación concreta se especifique.

2. La presentación en el Registro del Ayuntamiento de la documentación completa para conocer de la actuación equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal de la actuación proyectada, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado 3.b) de este artículo, siendo posible el inicio de las obras una vez transcurra el plazo de quince días desde la comunicación, salvo que mediare el requerimiento previsto en el apartado siguiente.

3. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de la presente Ordenanza, la tramitación de los actos comunicados concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, en plazo no superior a diez días, se notificará al solicitante la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.

b) En el mismo plazo de DIEZ DIAS la Administración Municipal ordenará al solicitante, motivadamente, que se abstenga de ejecutar su actuación por ser la misma contraria al ordenamiento urbanístico, quedando sin efecto la licencia. Si la inadecuación al ordenamiento es puntual y no compromete el resto de la actuación, la orden se limitará a las obras, instalaciones u otros aspectos que lo incumplan.

4. Transcurrido el plazo de quince días, la comunicación efectuada producirá los efectos de licencia urbanística.

5. El plazo para terminar las obras será de un año a contar desde la entrega de la licencia. SECCIÓN 2ª

**PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

**Artículo 42. *Definición.***

Se tramitarán mediante procedimiento ordinario las demás licencias urbanísticas que requieran proyecto técnico.

**Artículo 43. *Ámbito de aplicación.***

a) Por el procedimiento ordinario se tramitarán todas aquellas actuaciones urbanísticas sujetas a licencia que no se lleven a cabo por licencia por actuación comunicada.

**Artículo 44. *Tramitación del procedimiento ordinario.***

1. El desarrollo del procedimiento se ajustará a las normas comunes establecidas en esta Ordenanza.

2. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez días para examinar la solicitud presentada y la documentación aportada.

3. Si la solicitud de licencia no reúne los requisitos exigidos o si la documentación está incompleta, se aplicará lo dispuesto en el artículo 35 de la presente ordenanza.

4. Iniciada la tramitación del expediente y en un plazo no superior a cinco días, se remitirá simultáneamente el proyecto técnico a los servicios y órganos municipales que deban informar la solicitud de la licencia.

5. Una vez completa la documentación, con los correspondientes informes, se emitirá un único informe técnico y el correspondiente informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución en los términos establecidos en el artículo 41 de la presente ordenanza.

6. El transcurso del plazo máximo fijado para la resolución podrá interrumpirse, por una sola vez, mediante requerimiento para subsanación de deficiencias de fondo, que deberá notificarse en el mes siguiente a su presentación. El requerimiento deberá precisar las deficiencias y el plazo para su subsanación incluyendo advertencia expresa de caducidad del procedimiento por lo que en ningún caso dicho plazo será inferior a tres meses.

7. Si el interesado no contesta se procederá sin más trámite a declarar la caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente.

**Artículo 45.** *Transcurso de plazos sin requerimiento o resolución.*

1. En las actuaciones tramitadas por el procedimiento ordinario, transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipal, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de solicitud, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de obras de edificación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la presente Ordenanza.

2. En las actuaciones tramitadas por acto comunicado, transcurridos quince días desde la presentación de la documentación completa sin notificación de requerimiento, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38.3 de la presente Ordenanza.

### **CIÓN 3ª**

#### **LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN**

**Artículo 46.** *Licencia de primera ocupación: actos de comprobación.*

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto acreditar que las obras han sido ejecutadas 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 y de seguridad de su destino específico.

2. El otorgamiento de la licencia de primera ocupación se tramitará dentro del procedimiento de concesión de licencia, y se ajustará a las prescripciones siguientes:

a) Una vez terminada la actuación y antes de la recepción de ésta por el promotor, deberá comunicarse el certificado final de las obras suscrito por la dirección facultativa. Además, deberá acompañarse de la acreditación de haber presentado el Plan de Autoprotección, los seguros de responsabilidad civil y el contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios en aquellos casos que la reglamentación específica los requiera.

b) Los servicios municipales practicarán, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación, una inspección final con acta de conformidad o no de las obras ejecutadas y de su adecuación al uso, y la actividad a la que vayan a ser destinadas.

c) En el supuesto de que la declaración fuera de disconformidad, se notificará al interesado en el plazo de DIEZ DIAS para que subsane los reparos detectados por los técnicos municipales para lo que dispondrá del plazo de QUINCE DIAS. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

d) La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para autorizar la licencia de primera ocupación y funcionamiento, que deberá resolverse en el plazo máximo de un mes desde el levantamiento del acta de inspección.

e) Transcurridos dos meses desde la comunicación de la certificación final de las obras debidamente cumplimentada y el resto de documentación indicada en el apartado a) sin que se haya realizado la inspección o resuelto expresamente sobre la licencia de primera ocupación y funcionamiento quedará automáticamente concedida por silencio administrativo, salvo que resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 38.3 de la presente Ordenanza.

f) La licencia de primera ocupación, en el caso de no haberse acreditado todas las restantes autorizaciones o concesiones administrativas que, en su caso, fuesen exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

3. Quedarán sometidas a licencia de primera ocupación las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, los cambios de uso de los edificios, el incremento del número de viviendas en los edificios y la transformación en viviendas de locales comerciales.

4. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas, con la licencia de primera ocupación y funcionamiento se otorgará simultáneamente la cédula de habitabilidad, salvo que se trate de viviendas protegidas, en cuyo caso no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el Instituto Canario de la Vivienda.

5. La licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores, instaladores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, de la administrativa por causas de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos, ni de las correspondientes obligaciones fiscales.

6. En los casos que sea preceptivo no podrá entregarse la licencia de primera ocupación y funcionamiento sin el previo depósito del libro del edificio y la declaración de alteración catastral correspondiente en el registro del órgano que resuelva sobre la licencia.

7. En el ejercicio de la potestad de inspección urbanística y con la finalidad de poder hacer un seguimiento de los distintos estados de la edificación, en las obras de nueva edificación y reestructuración total, el titular de la licencia deberá comunicar, con una antelación mínima de quince días, los estados de replanteo, estructura a nivel de calle, terminación de la estructura y finalización de la obra. La notificación se realizará en impreso normalizado que deberá venir firmado por el director de la obra.

8. Serán preceptivas las visitas de los servicios municipales correspondientes al estado de replanteo y finalización, que coincidirá con la precisa para la concesión de la licencia de primera ocupación. El resto serán facultativas. De todas ellas se levantará acta.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

1. En materia de disciplina urbanística se aplicarán íntegramente las disposiciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias sobre inspección urbanística, protección de la legalidad urbanística e infracciones urbanísticas y su sanción, así como las demás normas estatales y autonómicas que sean de aplicación.

2. Se extenderá el régimen jurídico de las órdenes de suspensión de actos de edificación y uso del suelo a las órdenes de cese del ejercicio de actividades sin licencia urbanística y las que se ejerzan sin subsanar las deficiencias requeridas por la Administración Municipal. No obstante lo anterior, las órdenes de cese de actividades, salvo en los supuestos de peligro inminente, se efectuarán previo trámite de audiencia al interesado.

3. Las órdenes 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. Se podrán celebrar Convenios y Acuerdos con los colegios profesionales que determinen distintos grados de colaboración en orden a la comprobación formal del contenido de los proyectos técnicos o, en su caso, la expedición de un visado especial que acredite que aquél cumple con la normativa aplicable en los procedimientos de otorgamiento de licencias.

2. En todo caso, los correspondientes convenios que se celebren, establecerán expresamente que el otorgamiento de licencias urbanísticas corresponde en todo caso a los órganos competentes del

Ayuntamiento de San Bartolomé, que se reservará las facultades de inspección, comprobación y restablecimiento de la legalidad.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA**

En tanto no se establezca lo contrario en una Ordenanza municipal, los contenidos del proyecto de edificación que se exigirán como obligatorios son los detallados en el Anejo I del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

1.1. Los expedientes de concesión de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza seguirán tramitándose por el régimen anterior a la presente ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogadas cuantas normas de igual rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de la Ordenanza se producirá de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva de la presente Ordenanza se comunicará a la Administración del Estado y a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de la comunicación, el acuerdo y la ordenanza se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia.
- c) La ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### **ANEXO I**

##### **A. DOCUMENTACIÓN PARA ACTUACIONES COMUNICADAS**

###### **1. Documentación general**

En todos los casos se aportarán los documentos siguientes:

- 1.1. Impreso normalizado de solicitud y características básicas de la actuación que se pretende.
- 1.2. Plano, croquis o fotocopia del callejero municipal señalando la situación del edificio, parcela o solar. La dirección indicada debe corresponderse con las del Callejero Oficial del Municipio.
- 1.3. Descripción suficiente de la actuación que se pretende.

Si se tratase de una nueva implantación o modificación de actividad con obras, la memoria deberá incluir la descripción de la actividad y de las obras, significando la posición del local dentro del edificio, sus accesos y comunicaciones con el mismo, la maquinaria e instalaciones fijas del local y la actividad con sus características técnicas, incluyendo cuando la naturaleza de la actividad lo justifique las de

carácter sanitario, los servicios higiénicos y las medidas de prevención de incendios (extintores, luces de emergencia, etcétera).

1.4. Planos o croquis, a escala, acotados, de planta y/o sección y/o alzado que reflejen el estado actual y, en su caso, el reformado tras la intervención, que contengan, al menos, los extremos indicados en el punto anterior.

1.5. Presupuesto de las obras e instalaciones fijas a precios actuales de mercado.

1.6. Impreso de autoliquidación de tributos.

2. Documentación específica según el tipo de actuación

La documentación se complementará con la que en cada caso se indica para cada tipo de actuación:

2.1. Obras exteriores que afecten a la fachada del edificio: descripción fotográfica de la misma.

2.2. Cerramiento y vallado de solares: alineación oficial.

2.3. Instalación de Antenas, Elementos y Equipos de Telecomunicación:

fotomontajes y simulación gráfica del impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano y certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones.

2.4. Instalación provisional de carpas y casetas prefabricadas para usos y obras de carácter provisional:

2.4.1. Certificado de técnico facultativo habilitado legalmente, visado por el colegio profesional correspondiente, de su conformidad a la ordenación urbanística, de la suficiencia de su estabilidad estructural en la hipótesis de esfuerzos extremos y de la adecuación de sus condiciones de prevención y extinción de incendios, evacuación, estabilidad y reacción al fuego a la normativa reguladora.

2.4.2. Copia de las restantes autorizaciones que fuesen precisas y, en su caso, concesiones, cuando sean legalmente exigibles al solicitante.

2.5. Instalación de grúas:

2.5.1. Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico que ostente la dirección facultativa de la misma, visado por el colegio profesional correspondiente.

2.5.2. Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de 300.000 euros.

2.5.3. Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente.

En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la instrucción técnica complementaria MIEAEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre desmontables para obras.

2.5.4. Copia de la solicitud de instalación de la grúa ante la Dirección General de Industria del Gobierno de Canarias, debidamente registrada.

2.6. Andamios y plataformas elevadoras o elementos similares: dirección facultativa del montaje y desmontaje suscrita por técnico competente, visada por el colegio profesional correspondiente.

2.7. Tala de masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados, no protegidos, que por sus características puedan afectar al paisaje:

2.7.1. Autorización expresa para la tala concedida por la Administración competente.

2.8. Instalación individual de aire acondicionado: indicación de las características del equipo con su catálogo y croquis de situación de la unidad condensadora o rejilla de evacuación del aire de condensación acotado con respecto las ventanas u otros huecos existentes en la fachada y su altura

sobre el suelo. Si se pretende instalar en una fachada visible desde la vía pública, además, estudio del conjunto o descripción fotografía para su integración en la fachada, señalando el punto de instalación.

2.9. Talleres o despachos profesionales domésticos: acreditación de que se trata de la vivienda habitual del solicitante.

2.10. Actividades industriales y de almacenamiento: deberán indicarse los productos empleados y almacenados, las cantidades previsibles y, en el caso de que no sean de uso ordinario, sus características frente al fuego, carga de fuego y nivel de riesgo intrínseco.

2.11. Obras que generen residuos de construcción y demolición: el solicitante deberá acreditar el destino de los residuos que se vayan a producir.

## B. DOCUMENTACIÓN PARA EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO

### 1. Documentación general

1.1. Impreso normalizado de solicitud debidamente cumplimentado.

1.2. Impreso de autoliquidación de tributos.

1.3. Declaración del técnico o técnicos autores del proyecto sobre la conformidad de lo proyectado a la ordenación urbanística aplicable, que incluya el certificado de viabilidad geométrica, en su caso.

1.4. Un ejemplar del proyecto básico o de ejecución y de los complementarios que legalmente fueran precisos de acuerdo con la legislación vigente en soporte papel y otro en soporte digital (formato PDF o DXF) suscrito por técnico competente, acompañados de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

### 2. Documentación particular, según los casos.

#### a) Obras de nueva edificación para un uso o actividad determinados:

- Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en el artículo 33.4 de esta Ordenanza.

- Si se trata de edificios incluidos en el Catálogo de Bienes que deban ser objeto de preservación o declarados Bien de Interés Cultural, descripción fotográfica en color que permita observar, en las obras de ampliación, la correcta adecuación de la ampliación a su entorno y descripción fotográfica en color del edificio existente en las obras de sustitución.

- Si se propone la mancomunidad de patios o garaje-aparcamiento, o el adosamiento, certificación registral que lo acredite.

- Si la obra de nueva planta o de recuperación tipológica precisa previa parcelación, licencia de parcelación.

- Si las obras que se pretendan llevar a cabo consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, petición al Instituto Canario de la Vivienda de calificación provisional de las viviendas.

- Alineación oficial, cuando sea preceptiva de acuerdo con el artículo 14.6.

#### b) Obras en los edificios existentes:

- Si las obras se pretenden realizar dentro de Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica y conlleva la excavación del terreno, se acompañará informe del Cabildo Insular.

- Si las obras son de reestructuración general y se refieren a un edificio incluido en el Catálogo de Bienes que deban ser objeto de preservación o declarados Bien de Interés Cultural, se presentará alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.

- Cuando se trate de obras de acondicionamiento, reestructuración o consolidación en edificio que estuviese incluido en el Catálogo que deban ser objeto de preservación o declarados Bien de Interés Cultural, o si no estándolo, las obras de reestructuración estuvieran incluidas en las que el Plan General

de Ordenación Urbanística define como de reestructuración general, se presentará descripción fotográfica de los elementos más significativos del inmueble.

- Cuando las obras afecten a elementos o edificios declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en cualquiera de los catálogos a que se refiere la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias o el Plan General de Ordenación Urbanística, se solicitarán tres copias de la descripción fotográfica.

- Cuando se trate de obras que afecten a áreas o elementos protegidos se deberá presentar la necesaria documentación gráfica y fotográfica suficiente para demostrar el cumplimiento de las determinaciones exigidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.

- Si la obra afecta a la totalidad de la fachada o parte de la misma, descripción fotográfica en color de toda la fachada o la zona afectada por las obras.

- Obras que generen residuos de construcción y demolición: el solicitante deberá acreditar el destino de los residuos que se vayan a producir.

**c) Obras de demolición:**

- Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

- En los casos de demolición parcial en edificios incluidos en el Catálogo de Bienes que deban ser objeto de preservación o declarados Bien de Interés Cultural o ubicados en un Conjunto Histórico, se presentará descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, así como la justificación de que lo que se pretende demoler son cuerpos añadidos o ligados a la ejecución de obras permitidas.

No obstante, en aquellos supuestos en los que conforme a la normativa vigente no sea necesaria la obtención de la previa licencia para proceder a la demolición de una edificación declarada en ruina, será condición indispensable aportar al expediente planos de los alzados realizados mediante levantamiento fotogramétrico, o muy detallados, de las fachadas y otros elementos arquitectónicos ornamentales interior.

- Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en el artículo 33.4 de esta ordenanza.

- En caso de producción de residuos procedentes de las demoliciones, acreditación de su destino de acuerdo con la Ley de Residuos de Canarias.

**3. Otra documentación complementaria en los supuestos indicados:**

**3.1.** Si la obra se pretende realizar dentro de las Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica y prevé la excavación del terreno, se acompañará informe del Cabildo Insular.

**3.2.** Si la actividad a la que van a servir las obras estuviere considerada como actividad clasificada, deberá adjuntarse relación de vecinos potencialmente afectados.

**3.3.** Si el edificio se destina a una actividad de espectáculos públicos o recreativa o cualquier otra que esté sometida a licencia municipal de naturaleza distinta a la urbanística y cuya concesión esté atribuida a la misma autoridad, se deberá aportar en el proyecto la documentación e información complementaria que permita resolver sobre ambas licencias.


**3.4.** Cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas o acreditación de haberlas solicitado.

**3.5.** Si la licencia solicitada es la de primera ocupación, deberán adjuntarse el correspondiente certificado de fin de obra y una certificación acreditativa de la coincidencia de la obra ejecutada con la contemplada en el proyecto técnico autorizado en la licencia urbanística, en ambos casos expedidos por la dirección facultativa y visados por el correspondiente colegio profesional.

## **ANEXO I**

### **FORMATO DEL CARTEL DE OBRAS**

1. El cartel de las obras autorizadas por el Ayuntamiento de San Bartolomé, tendrá el siguiente formato:



*LICENCIA URBANÍSTICA Nº ...*

*FECHA DE OTORGAMIENTO: ..*

*DENOMINACIÓN:*

*PLAZO DE EJECUCIÓN:*

*PROMOTOR:*

*DIRECTOR DE OBRA:*

*DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE OBRA:*

*CONSTRUCTOR:*

2. Mediante Resolución del Alcalde podrán variarse las características del modelo previsto en esta Ordenanza.