

la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, con imputación económica a la misma de las medidas que pudieran acometer los servicios municipales.

En Pájara, a siete de noviembre de dos mil doce.

EL ALCALDE, Rafael Perdomo Betancor.

13.550

EDICTO

13.115

Visto el informe emitido por la Policía Local con fecha 21 de febrero pasado, en el que se deja constancia de que una parcela propiedad de “Valluelo, S.A.”, sita en la calle Biocho (Esquina calle Garajonay) de Solana Matorral (T.M. Pájara) e identificada con la referencia catastral 6129001ES6062N0001AQ, no presenta las adecuadas condiciones de conservación y limpieza por cuanto que la misma tiene un vallado de protección oxidado y presenta distintos depósitos (restos de escombros y podas), mediante el presente, y en virtud de lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se pone en conocimiento de dicha sociedad que se le requiere para que, en plazo no superior a UN MES tras la publicación del presente Edicto, se sirva acometer las actuaciones oportunas en orden a corregir la situación indicada, y ello con advertencia de que en caso de inobservancia del presente requerimiento se procederá a dictar orden de ejecución subsidiaria en aplicación del artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, con imputación económica a la misma de las medidas que pudieran acometer los servicios municipales (Expte. NeoG 1.524/2011).

En Pájara, a siete de noviembre de dos mil doce.

EL ALCALDE, Rafael Perdomo Betancor.

13.551

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

EDICTO

13.116

De conformidad con lo previsto en el artículo 70.2

de LRBRL'85, se hace público que por el Pleno Municipal en su sesión Ordinaria de 2 de noviembre de 2012, se prestó aprobación definitiva a la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE LICENCIAS URBANÍSTICAS POR ACTUACIONES COMUNICADAS, DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES PARA LA PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES, DE LA ACTIVIDAD DE LA HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD, siendo la parte dispositiva del mismo la que a continuación se inserta, junto con el texto de dicha Ordenanza:

“(…)

PRIMERO. APROBACIÓN DEFINITIVA a la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE LICENCIAS URBANÍSTICAS POR ACTUACIONES COMUNICADAS, DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES PARA LA PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES, DE LA ACTIVIDAD DE LA HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD

SEGUNDO. Proceder a la publicación del texto íntegro de la Ordenanza en el BOP de acuerdo con la normativa vigente.

TERCERO. Dar traslado del acuerdo que resulte al Departamento de Fomento, Intervención a fin de que se proceda a la modificación de las Ordenanzas Fiscales y aquellos otros que se estime conveniente (…)”

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DE LICENCIAS URBANÍSTICAS POR ACTUACIONES COMUNICADAS, DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES PARA LA PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN GENERAL, DE LA HABITABILIDAD DE VIVIENDAS Y DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD.

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 1. OBJETO DE LA ORDENANZA.

Artículo 2. LAS LICENCIAS, LAS LICENCIAS POR ACTUACIONES COMUNICADAS, LAS DECLARACIONES RESPONSABLES Y LAS CEDULAS DE HABITABILIDAD. DEFINICIONES.

Artículo 3. ACTOS Y ACTIVIDADES SUJETOS A LICENCIAS.

Artículo 4. ÓRGANO COMPETENTE PARA OTORGAR LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 5. SUJETOS OBLIGADOS A LAS LICENCIAS.

Artículo 6. ALCANCE DEL CONTROL DE LEGALIDAD DE LAS LICENCIAS.

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y MODERNIZACIÓN DE TRAMITACIÓN DE PROCEDIMIENTOS.

Artículo 7. SERVICIOS DE ASESORAMIENTO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 8. CONSULTA Y CERTIFICACIONES DE VIABILIDAD URBANÍSTICAS.

Artículo 9. ALINEACIONES Y RASANTES.

Artículo 10. ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA ELECTRÓNICA.

Artículo 11. CALIDAD DE LOS SERVICIOS.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 12. OBJETO, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 13. VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 14. TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 15. MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO II

PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS.

SECCIÓN 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 16. NORMATIVA APLICABLE.

Artículo 17. PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCEDIMENTAL.

Artículo 18. TIPOS DE PROCEDIMIENTOS.

Artículo 19. COORDINACIÓN DE ACTUACIONES.

SECCIÓN 2ª. Tipología de licencias.

Artículo 20. LICENCIAS EN ÁMBITOS DE SUELO SOMETIDOS A DESARROLLO URBANÍSTICO.

Artículo 21. LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 22. LICENCIAS PARA USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

Artículo 23. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 24. LICENCIAS DE PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN, AGRUPACIÓN O DIVISIÓN.

SECCIÓN 3ª. Documentación.

Artículo 25. GENERALIDADES.

Artículo 26. OBRAS. OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS.

SECCIÓN 1ª. Procedimiento ordinario.

Artículo 27. SOLICITUD DE LICENCIA.

Artículo 28. SUBSANACIÓN Y MEJORA DE LA SOLICITUD.

Artículo 29. INFORMES.

Artículo 30. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.

Artículo 31. RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

SECCIÓN 2ª. Condiciones Generales y Particulares de las licencias.

Artículo 32. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 33. CONDICIONES PARTICULARES.

SECCIÓN 3ª. De las licencias urbanísticas por actuaciones comunicadas.

Artículo 34. PROCEDIMIENTO Y SUPUESTOS.

TÍTULO III

PRIMERA OCUPACIÓN Y/O UTILIZACIÓN Y CÉDULAS DE HABITABILIDAD.

SECCIÓN 1ª. La Primera Ocupación y/o Utilización.

Artículo 35. GENERALIDADES.

Artículo 36. PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA PRESENTACIÓN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACIÓN.

SECCIÓN 2ª. Las Cédulas de Habitabilidad.

Artículo 37. GENERALIDADES.

Artículo 38. PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA OBTENCIÓN DE LA CEDULA DE HABITABILIDAD.

TÍTULO IV

LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD Y LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

SECCIÓN 1ª. Las actividades y los espectáculos públicos.

Artículo 39. LAS LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

SECCIÓN 2ª. Las actividades clasificadas y los espectáculos públicos.

Artículo 40. LAS LICENCIAS DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS Y LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

SECCIÓN 3ª. Las actividades inocuas.

Artículo 41. LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD POR COMUNICACIÓN PREVIA.

Artículo 42. PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD INOCUAS.

SECCIÓN 4ª. La inspección técnica de actividades

Artículo 43. FUNDAMENTO, OBJETO Y CONTENIDO.

Artículo 44. ACTIVIDADES SUJETAS A INSPECCIÓN.

Artículo 45. PERIODICIDAD DE LA INSPECCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

Artículo 46. PLANIFICACIÓN DE LAS INSPECCIONES.

Artículo 47. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA.

Artículo 48. CONTENIDO Y REQUISITOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA.

Artículo 49. REGISTRO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA.

SECCIÓN 5ª. Régimen Sancionador.

Artículo 50. NORMAS GENERALES.

Artículo 51. PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.**DISPOSICIONES ADICIONALES.**

PRIMERA. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA, LAS ÓRDENES DE SUSPENSIÓN Y LAS ORDENES DE EJECUCIÓN.

SEGUNDA. LOS CONVENIOS Y ACUERDOS CON LOS COLEGIOS PROFESIONALES.

TERCERA. REGISTRO GENERAL DE ACTIVIDADES.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS SOLICITUDES.

SEGUNDA. ASIMILACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO DEL PGO A LAS DEL TR'00.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**DISPOSICIÓN FINAL.****ÚNICA. PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.**

ANEXOS DE MODELOS NORMALIZADOS DE LAS SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN QUE HA DE ACOMPAÑARSE CON LAS SOLICITUDES, COMUNICACIONES Y DECLARACIONES RESPONSABLES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 25/2009, de 22 de diciembre, que adaptó a la legislación española la Directiva de Servicios del Mercado Interior del Parlamento Europeo y del Consejo (Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006), incorporando en el ordenamiento jurídico interno una modificación sustancial en el régimen de intervención administrativa de las entidades locales en la actividad de los ciudadanos, introduciendo, entre otros, conceptos como los de “comunicación previa” y “declaración responsable”, y generalizando el uso del silencio administrativo positivo. En esa misma línea la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, eliminó obstáculos administrativos. Así se añaden y/o modifican los artículos 70 bis.4 y 84, 84 bis y ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, los artículos 39.bis,

43 y 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. También se modifica el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, a través del Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre.

Canarias, en su ámbito competencial, también modificó su legislación para adaptar la normativa territorial a aquella directiva a través de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

Toda esta tarea normativa perseguía la simplificación y racionalización de la tramitación de los procedimientos administrativos a los que no pueden ser ajenos los Ayuntamientos como administración más próxima al ciudadano, y del que esta ordenanza pretende ser ejemplo, incorporando dichos objetivos, integrando y armonizando las regulaciones urbanísticas y sectoriales con las normas generales estatales y autonómicas, por lo que además de las citadas deberemos contemplar los contenidos y exigencias de 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, que han permitido estructurar los contenidos y procedimientos de tramitación administrativa de los proyectos técnicos, así como el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio y el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (en adelante TR'00), y sus reglamentos de desarrollo, los cuales son referencia obligada de esta ordenanza, tratándose, además, de cumplir con los principios de mejora de calidad de la regulación recogidos en el artículo 4 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía Sostenible.

La Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas se estructura en cuatro títulos, y consta de cincuenta y un artículos, tres disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, una disposición final y los Anexos de modelos normalizados de las solicitudes y documentación que ha de acompañarse a las solicitudes, comunicaciones y declaraciones responsables.

El título I, relativo a Disposiciones generales, regula 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, entendiéndose que si la pretensión del solicitante es única, la respuesta de la Administración Municipal debe ser, por tanto, también única.

Se hace una relación 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 contemplada en el artículo 8, 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.

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 actuación comunicada adquiere una dimensión muy relevante, al incluir las pequeñas obras y parte de las nuevas implantaciones de actividades en locales. La eliminación de trámites innecesarios para este tipo de actuaciones sencillas que no requieren o, en su caso, requieren un sencillo control suplementario, 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 las obras no pueden iniciarse sin licencia urbanística. El plazo para la concesión está legalmente establecido. 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 o por fases 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 e informe favorable de los servicios técnicos municipales y que con la toma de conocimiento por órgano municipal competente autorizará la ocupación y funcionamiento del edificio y la actividad.

En el título III se abordan, en la sección 1ª, las licencias de primera ocupación y/o utilización a través del procedimiento de declaración responsable, y en la sección 2ª se regulan las cédulas de habitabilidad que tendrá carácter obligatorio para posibilitar las conexiones de los servicios en las edificaciones previstas en el apartado segundo de la Disposición Adicional Primera del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, siendo facultativo para el resto de las viviendas.

En el título IV se regula las licencias de actividad y los espectáculos públicos, la inspección técnica de las actividades, el régimen sancionador.

En la sección 1ª se indica el régimen de intervención de las actividades y los espectáculos públicos, así como el contenido de la documentación técnica. La Sección 2ª reconoce y advierte que el régimen jurídico de las actividades clasificadas y los espectáculos públicos es el contenido en la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y Otras Medidas Administrativas Complementarias, debiéndose seguir para las licencias de actividades inocuas el previsto en la sección 3ª recogido en esta ordenanza. Se establece en la sección 4ª el régimen de la inspección

técnica de las actividades como un medio de verificación y control de las mismas y su sujeción continuada a la normativa reguladora. Por último se prevé un régimen sancionador en la sección 5ª para los incumplimientos de las previsiones contenidas en esta ordenanza.

En cuanto a las disposiciones últimas, adicionales, transitorias y finales, merece hacer especial consideración sobre el contenido de la disposición transitoria segunda, por cuanto la misma establece una asimilación entre las categorías del suelo rústico del Plan General de Ordenación Urbana en vigor no adaptado al TR'00 y las categorías previstas en esta norma territorial. Dicha previsión ordenancística, sin entrar en el debate doctrinal, ya superado, entre la ordenación del suelo dada por el planeamiento y su régimen jurídico, pretende dar cumplimiento a la exigencia contenida al apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera del TR'00.

Por tanto, en virtud de la autonomía local reconocida en el artº. 140 de la Constitución Española que garantiza a los municipios personalidad jurídica plena en el ámbito de sus intereses, lo que legitima el control de las actividades que se desarrollen en su término municipal y puedan afectar a la ordenación territorial, urbanística y al medio ambiente, se dicta la presente ordenanza previa la tramitación establecida en el artículo 49 de la LBRL.

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 en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas, las licencias urbanísticas por actuaciones comunicadas, la declaración responsable de las primeras utilizaciones y ocupaciones de edificaciones e instalaciones en general, las cédulas de habitabilidad de las viviendas, las licencias de actividad y los espectáculos públicos, así como la documentación y requisitos que han de acompañar y contener las solicitudes, comunicaciones y declaraciones.

2. La ordenanza desarrolla la legislación sectorial,

urbanística y de ordenación, así como las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación del Municipio.

3. La documentación y requisitos que han de acompañar a las solicitudes, comunicaciones y declaraciones, y sus modelos normalizados, podrán implantarse, modificarse y/o suprimirse, atendiendo a las exigencias que en cada momento se requieran mediante resolución de la Alcaldía-Presidencia, o en su caso, de la Concejalía Delegada.

Artículo 2. LAS LICENCIAS, LAS LICENCIAS POR ACTUACIONES COMUNICADAS, LA DECLARACIONES RESPONSABLES Y LAS CEDULAS DE HABITABILIDAD. DEFINICIONES.

1. La licencia es un acto reglado de la Administración Municipal por el que, 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.

En el documento de la licencia se indicará el tipo de actuación autorizada de acuerdo con las actuaciones contenidas en la presente ordenanza y en la legislación de aplicación, indicando las condiciones técnicas y jurídicas, y, en su caso, de funcionamiento a que queda sometida.

2. La licencia por actuación comunicada es un acto reglado de la Administración Municipal mediante el cual se autoriza tácitamente al solicitante a realizar pequeñas obras, instalaciones o actividades que, por su reducido impacto urbanístico, escasa entidad técnica, o porque no comporte ninguna molestia, ni sea nociva, insalubre o peligrosa o sea excluida por la normativa sectorial, sometiéndose únicamente al deber de comunicación previa a este Ayuntamiento y sólo estarán sujetas al subsiguiente control inmediato para determinar su adecuación a las normas de aplicación.

3. Por declaración responsable se entiende el documento suscrito por un interesado en el que se manifiesta bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente

a dicho reconocimiento o ejercicio, todo ello conforme al artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LPAC).

4. La cédula de habitabilidad es el título que certifica la idoneidad para el uso de residencia y alojamiento de las personas atendiendo a las condiciones de salubridad, higiene y solidez de los edificios destinados a vivienda.

Artículo 3. ACTOS Y ACTIVIDADES SUJETOS A LICENCIAS.

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción y edificación y de uso del suelo, vuelo y subsuelo, y, en particular los previstos en el artículo 166 del TR '00 y normativa urbanística que en su caso la modifique.

2. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todas las actividades clasificadas y los espectáculos públicos previstas en la Ley 7/2011, de 5 abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y Otras Medidas Administrativas Complementarias, en su normativa de desarrollo y en aquella que la modifique o la sustituya, y las actividades inocuas previstas en esta ordenanza.

3. No será exigible licencia urbanística en los siguientes supuestos:

a) La primera utilización y ocupación de instalaciones en general, y la cédula de habitabilidad cuando se trate de viviendas que deberán ser precedidas por una declaración responsable en los términos establecidos en la presente ordenanza.

b) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios que hayan sido incluidos en instrumentos de gestión urbanística con capacidad reparcelatoria.

c) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente.

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

e) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento u otros organismos competentes en materia urbanística.

f) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización incorporados en el marco de la iniciativa de ejecución urbanística.

g) 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.

h) 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.

i) Los cambios de titularidad de las licencias urbanísticas.

j) Aquellos otros previstos en la legislación urbanística o sectorial de aplicación.

Artículo 4. ÓRGANO COMPETENTE PARA OTORGAR LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Corresponde al Alcalde-Presidente, u órgano municipal en quien delegue, el otorgamiento de las licencias referidas en esta ordenanza.

Artículo 5. SUJETOS OBLIGADOS A LAS LICENCIAS.

1. El deber de obtener la previa licencia se extiende tanto a personas físicas como a jurídicas, esto es, entidades de derecho privado o público y a Administraciones Públicas, salvo en los casos expresamente exceptuados en la legislación vigente.

2. Los particulares que pretendan actuaciones urbanísticas o actividades en suelo de dominio público son sujetos obligados a la petición, independientemente de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte de la Administración titular del dominio público.

3. Las Administraciones Públicas o sus órganos y entidades de derecho público que administren bienes de las mismas se ajustarán a los procedimientos

establecidos en la legislación estatal o autonómica por actos promovidos por las mismas.

Artículo 6. ALCANCE DEL CONTROL DE LEGALIDAD DE LAS LICENCIAS.

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, 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 y en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización vigentes, 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 en 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.

7. La licencia de actividad es una autorización de tracto continuo en el que el Ayuntamiento controlará el ejercicio de la actividad de manera permanente, exigiendo al titular las medidas que fueren necesarias para garantizar la seguridad y la salubridad, o aquellas que impidan causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o para las cosas, o demanden los avances de la técnica y de la ciencia.

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y MODERNIZACIÓN DE TRAMITACIÓN DE PROCEDIMIENTOS.

Artículo 7. SERVICIOS DE ASESORAMIENTO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1. Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán de forma individualizada a los interesados sobre las características y condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse ante una determinada solicitud de licencia, así como las que se refieran a la ejecución del planeamiento.

2. Los servicios de asesoramiento e información de licencias urbanísticas estarán coordinados con los servicios municipales de información general y atención al ciudadano.

3. En general, cualquier persona podrá examinar los documentos escritos o gráficos del Instrumento de Planeamiento Urbanístico en vigor. Se facilitará al público la obtención de las copias de los documentos de planeamiento, con los costos previstos en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

A los fines de este artículo, los servicios municipales dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la

documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados, o bien facilitará el acceso electrónico a dicha documentación.

Artículo 8. CONSULTA Y CERTIFICACIONES DE VIABILIDAD URBANÍSTICAS.

1. Se podrán formular consultas relativas al régimen urbanístico aplicable a una determinada finca, polígono o sector, parcela, solar, edificio y/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, e incluso sobre propuestas técnicas que se planteen sobre una actuación urbanística concreta.

2. La consulta se presentará en documento normalizado y será contestada en el plazo de un mes. La solicitud de informe deberá acompañarse de plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien, la denominación precisa del área objeto de consulta, acompañada de cuantos documentos se estimen oportunos para su clarificación.

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

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. Finalmente, se emitirá certificado acreditativo de la viabilidad de la propuesta formulada y se devengará la tasa que corresponda.

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.

Artículo 9. ALINEACIONES Y RASANTES.

1. Cualquier persona podrá solicitar que se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar, salvo para el supuesto previsto en el número 4 siguiente en que será obligatorio interesarlas.

2. El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico

municipal encargado de realizarlo, el solicitante y el técnico por éste designado. El técnico municipal determinará la alineación en función del planeamiento vigente, las alineaciones ya consolidadas por edificaciones próximas y las circunstancias particulares de la parcela. Se definirá, preferentemente, fijando el retranqueo con respecto al bordillo de la línea de fachada. En el supuesto de que no existiese bordillo, ni referencias próximas que permitan definir claramente la alineación, el solicitante deberá aportar un levantamiento topográfico previo del terreno, que correrá a su cuenta, tanto en papel como en soporte informático, sobre el que el técnico municipal señalará las alineaciones y rasantes de aplicación.

3. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que a tal efecto se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal, el solicitante (o su representante) y el técnico de la propiedad correspondiente, quienes quedarán con copia.

4. Será obligatorio disponer del Acta de Alineaciones y Rasantes antes del inicio de las obras de nueva planta.

Artículo 10. 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 11. 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 12. 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 titular de la licencia en lo concerniente a su objeto, 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 de tercero.

3. Las licencias urbanísticas 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.

Artículo 13. VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1. Las licencias urbanísticas se otorgan por plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las obras. Dicho plazo es el siguiente:

Tipo de obra	Plazo para Inicio de las Obras	Plazo para Finalización de las obras
Mayor	DOS (2) AÑOS	CUATRO (4) AÑOS
Menor	SEIS (6) MESES	UN (1) AÑO

Estos plazos se contarán a partir de la fecha de la notificación de la licencia, ya lo sea de la licencia inicial como la de su prórroga si fuera peticionada. En todo caso, atendiendo a las circunstancias, características y complejidad de la edificación y/o instalación proyectada, se podrán modificar los indicados plazos.

2. En todo caso, el titular de la licencia deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de iniciación de las obras con al menos DIEZ (10) 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.

3. Si en el plazo de diez días desde la comunicación no se hubiera 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.

4. Podrá concederse prórrogas de los plazos de la licencia urbanística por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las obras y 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.

Las prórrogas se solicitarán en el modelo normalizado que se indica en el Anexo de esta Ordenanza.

5. La caducidad se producirá mediante declaración del órgano competente para conceder aquélla, de oficio o a instancia de cualquier persona, previa audiencia del interesado y una vez transcurridos e incumplidos los precitados plazos.

6. 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.

7. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad o mantenimiento, se considerarán como ilegales, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia.

8. Se dispondrá la paralización de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento grave de las condiciones de la licencia otorgada. Según las alteraciones introducidas en las obras, éstas no podrán reiniciarse hasta que se proceda de la forma siguiente:

a) Para las modificaciones importantes que no supongan infracción de las ordenanzas y normativa vigente: solicitando modificación de la licencia con proyecto de reforma o modificación que recoja los cambios introducidos.

b) Para las modificaciones que supongan el incumplimiento de las ordenanzas y/o la normativa vigentes: restableciendo la legalidad con la demolición de las obras ilegalizables y solicitando la modificación de la licencia con proyecto de reforma o modificación que recoja los cambios introducidos.

Artículo 14. TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1. Las licencias de obras podrán transmitirse debiendo comunicarse al Ayuntamiento el cambio de la titularidad, mediante escrito firmado por el transmisor y por el adquirente, acompañada de la documentación que se indica en el modelo normalizado que se indica en el Anexo de esta Ordenanza.

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 posición del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.

Artículo 15. MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las obras amparadas en la licencia 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 nueva licencia si las modificaciones que se introducen suponen una variación sustancial del objeto de la licencia originaria.

TÍTULO II

PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS.

SECCIÓN 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 16. 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 LPAC y, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, con sus modificaciones legislativas, así como 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 17. PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCEDIMENTAL.

Los procedimientos regulados en esta Ordenanza municipal está 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 18. TIPOS DE PROCEDIMIENTOS.

Las solicitudes de licencias se tramitarán por el procedimiento ordinario o por el procedimiento de actuación comunicada que se regulan en la presente Ordenanza.

Artículo 19. COORDINACIÓN DE ACTUACIONES.

Se podrán tramitar conjuntamente la licencia urbanística para actos de uso del suelo, construcción y edificación con la implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local y requieran licencia de actividad clasificada o autorización de espectáculo público, reguladas en la Ley 7/2011, de 5 de abril. No obstante el interesado podrá solicitar la tramitación o autorización sucesiva o simultánea de una u otra licencia, en cuyo caso la ausencia de previa licencia de instalación de actividad clasificada no será causa de denegación ni de invalidez de la licencia de obra solicitada u otorgada previamente, pero exonerará a la Administración concedente de esta última de toda responsabilidad derivada de la ulterior denegación de la licencia de instalación de actividad clasificada.

SECCIÓN 2ª. Tipología de licencias.

Artículo 20. LICENCIAS EN ÁMBITOS DE SUELO SOMETIDOS A DESARROLLO URBANÍSTICO.

Las Licencias urbanísticas para la realización de obras de edificación pueden referirse a Obras Mayores o a Obras Menores.

En razón a la categoría del suelo en el que se pretenda actuar, el otorgamiento de la licencia exigirá la previa comprobación del cumplimiento de determinados requisitos, a saber:

A) Licencias en suelo urbano consolidado con urbanización terminada.

El otorgamiento de la licencias de edificación exigirá comprobar, como presupuestos previos a su expedición, el establecimiento y vigencia de la ordenación pormenorizada del suelo en el ámbito de actuación en el que se ubique la parcela o solar donde se pretenda ejecutar las obras de edificación, el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad en dicho ámbito y la ejecución de la urbanización.

B) Licencias en suelo urbano consolidado, no consolidado, urbanizable sectorizado ordenado y en ámbitos pendientes de ultimar la urbanización.

El otorgamiento de la licencias de edificación exigirá comprobar, como presupuestos previos a su expedición, el establecimiento y vigencia de la ordenación pormenorizada del suelo en el ámbito de actuación en el que se ubique la parcela o solar donde se pretenda ejecutar las obras de edificación, el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad en dicho ámbito y la aprobación del proyecto de urbanización.

La autorización de simultanear las obras de urbanización con las de edificación en suelo urbano consolidado, no consolidado y suelo urbanizable sectorizado ordenado tendrán carácter excepcional. Dicha excepcionalidad deberá ser declarada por el Ayuntamiento previo al otorgamiento de la licencia y mediante acuerdo motivado en el que se justifique el interés general en su concesión. Además deberá darse cumplimiento a los requisitos exigidos en la legislación vigente, en particular a los previstos en los artículos 207, 208 y 209 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (RGESPC), aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, o en su caso, a la normativa que lo sustituya o complemente. Este régimen será de aplicación a aquellos suelos categorizados con posterioridad a la entrada en vigor de esta norma.

Artículo 21. LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO.

En esta clasificación de suelo estarán sujetos a licencia todos aquellos actos permitidos por el TR'00, en su artículo 62 y de conformidad con las categorías que el mismo determina en su artículo 55 para el suelo rústico, el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIO) en su normativa en función de su

zonificación del suelo, con independencia de las señaladas asimismo en la legislación sectorial y en el planeamiento general municipal.

Toda actuación transformadora del suelo rústico, con carácter previo a la licencia municipal, está sujeta a la aprobación u otorgamiento, del Proyecto de Actuación Territorial o la Calificación Territorial, respectivamente, salvo los supuestos previstos en el artículo 63 del TR'00.

Artículo 22. LICENCIAS PARA USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

De acuerdo con lo exigido en el artículo 61 del TR'00 en el suelo rústico categorizado de protección de entornos o de protección territorial, en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado, sólo podrán autorizarse las nuevas implantaciones de usos y obras que no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento general.

Los usos y obras autorizables tendrán carácter provisional y se realizarán con materiales fácilmente desmontables.

Las licencias que se concedan añadirán entre sus condicionantes el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y la restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

Asimismo, la eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

Artículo 23. LICENCIAS PARA OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Se entiende por otras actuaciones urbanísticas, aquellas construcciones y actos en el suelo, o en el subsuelo, que no estén incluidas en los apartados anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas comprenden las siguientes obras:

a) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros

elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende a título enunciativo, las siguientes:

b)1. La plantación de masas arbóreas.

b)2. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

b)3. Instalaciones ligeras, tales como cabinas, kioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

b)4. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas al proyecto de edificación.

b)5. Vertederos.

c) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

c)1. Ocupación de terrenos.

c)2. Implantación de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.

c)3. Instalaciones para actividades al aire libre, recreativas, deportivas o de acampada.

c)4. Soportes publicitarios exteriores en suelo urbano.

Artículo 24. LICENCIAS DE PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, SEGREGACIÓN, AGRUPACIÓN O DIVISIÓN.

Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación, reparcelación, segregación, agrupación, modificación o cualquier otro acto de división de finca o predio de cualquier clase de suelo, y que no se incorpore en un instrumento de equidistribución urbanística.

SECCIÓN 3ª. Documentación.

Artículo 25. GENERALIDADES.

1. Para la tramitación de las solicitudes de licencia

urbanística deberá aportarse la documentación que se indicará en los anexos para cada tipo de actuación solicitada.

2. La presente Ordenanza determina las actuaciones que para el otorgamiento de la licencia requieran, entre otra documentación, proyecto técnico, y aquellas otras que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no precisen de la presentación de dichos proyectos, 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.

3. La presentación de solicitudes, escritos, proyectos, 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 para la utilización de nuevas tecnologías.

Artículo 26. OBRAS. OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN.

1. Las obras pueden clasificarse en:

a) Obras de edificación:

1. Nueva planta.

2. Sobre edificación existente: ampliación, reforma, acondicionamiento, conservación y demolición.

b) Obras de Urbanización:

1. Completa, de ejecución del planeamiento de desarrollo, especial o general.

2. Parcial.

c) Movimiento de Tierras: desmonte, excavación, explanación, relleno y terraplén.

2. Se entiende por obra mayor, y requerirán un proyecto redactado por técnico competente:

a) Las obras y edificaciones a que alude el artículo 2.2 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y el apartado 3.5 del Anexo del TR'00:

“Se incluyen en todo caso en esta categoría las obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que suponga la alteración de volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas o 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, por extensión y a los efectos del régimen de intervención administrativa mediante licencia urbanística, las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, la intervenciones en edificios catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.”

b) Las obras que se realicen en terrenos de uso o dominio público y las que afecten a servicios e instalaciones públicas o comunitarias.

3. Se consideran obras menores, y no requerirán proyecto técnico, las no referidas en el apartado anterior, y en todo caso, aquellas que atiendan exclusivamente a la reparación, conservación o mejora de la edificación y que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no supongan alteración de los aprovechamientos edificatorios.

b) Que no supongan alteración de ningún tipo en las fachadas exteriores ni la transformación interior en más de un 60% de la distribución existente.

c) Que no supongan cambios de los elementos estructurales de la edificación ni de la configuración arquitectónica.

d) Que no suponga alteración en las redes de instalaciones comunes a varios propietarios.

e) Que no pretendan cambiar el uso admitido por el plan y la licencia expedida para el inmueble.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA TRAMITACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS.

SECCIÓN 1ª Procedimiento ordinario.

Artículo 27. SOLICITUD DE LICENCIA.

1. El procedimiento de tramitación de licencias

urbanísticas se iniciará mediante solicitud conforme al modelo normalizado que se indica en el Anexo de esta Ordenanza, atendiendo al tipo de licencia peticionada, acompañada de la documentación que asimismo se indica.

2. Las solicitudes contendrán los datos exigidos por la LPAC, 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, el número de teléfono, fax, y dirección de correo electrónico donde el Ayuntamiento pueda enviar las comunicaciones o notificaciones.

Artículo 28. 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.

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 Ayuntamiento.

3. Si después de formulada la solicitud de licencia se modificase o ampliase el proyecto, deberá ponerse en conocimiento de la Administración Municipal, acompañando el nuevo presupuesto o el reformado, y, en su caso, planos y memorias de la modificación o ampliación, quedando, asimismo, el solicitante obligado al pago de los tributos que se giren como consecuencia del nuevo presupuesto y trámite administrativo, si procediese.

Artículo 29. 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 y que una Ley o norma con rango de Ley 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 mediante la oportuna resolución 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.

Artículo 30. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.

1. Presentada la solicitud de licencia de obras, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

2. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se planteen, no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente, salvo los que vayan encaminados a requerir datos o documentos necesarios para la comprobación del cumplimiento de la normativa de aplicación, pudiendo dar lugar a nuevos reparos si se observasen deficiencias en los nuevos documentos requeridos.

3. Si el solicitante no cumplimenta el requerimiento se podrá proceder a la declaración de caducidad del procedimiento, previa resolución adoptada por el órgano competente y notificada al interesado. Asimismo, si el requerimiento no se cumplimenta de forma completa o se efectúa de forma insuficiente, la licencia será denegada.

Artículo 31. RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

1. Los servicios municipales competentes emitirán informe técnico y jurídico que contendrá la propuesta de resolución que será del tenor siguiente:

A) Otorgando la licencia e indicado los requisitos o las medidas correctoras que la actuación solicitada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento urbanístico en vigor.

B) Denegación de la misma, en cuyo caso deberá motivarse detalladamente las razones de tal denegación.

2. La resolución del órgano competente deberá producirse en el plazo máximo legalmente establecido,

contando desde la fecha en que se considere iniciado el expediente, transcurrido el cual sin haberse notificado resolución expresa podrá operar el régimen jurídico del silencio administrativo.

3. La resolución que se dicte será notificada al solicitante de acuerdo con lo dispuesto en la LPAC.

4. La licencia obtenida con un proyecto básico no autoriza el comienzo de las obras. Para ello deberá darse entrada en el Ayuntamiento al proyecto de ejecución con su correspondiente documentación, que deberá incorporar una declaración expresa de las modificaciones introducidas, en su caso. Una vez aportada esta documentación e informada favorablemente por los técnicos municipales, se expedirá la licencia con las condiciones técnicas correspondientes.

5. Se establece un plazo máximo de SEIS MESES (6) desde la fecha de recepción de la notificación de la concesión de la licencia, para aportar el proyecto de ejecución y resto de la documentación necesaria para empezar la obra. Transcurrido ese plazo, el Ayuntamiento podrá comunicar al promotor de las obras la caducidad y archivo del expediente de la licencia. No se reabrirá dicho expediente si no media una nueva solicitud de licencia de obra.

SECCIÓN 2ª Condiciones Generales y Particulares de las licencias.

Artículo 32. CONDICIONES GENERALES.

32.1. Licencias de Obras Mayores:

1. El solicitante deberá ajustarse estrictamente al proyecto técnico y demás documentos presentados.

2. ANTES DEL COMIENZO DE LAS OBRAS, el interesado deberá solicitar, en su caso, que por el técnico municipal se fijen las alineaciones y rasantes correspondientes, de conformidad con lo establecido en el Planeamiento Municipal.

3. La licencia no prejuzga ni decide derechos civiles ni administrativos y se concede sin perjuicio de tercero y sin menoscabo de cualquier servidumbre que pueda encontrarse establecida y reconocida.

4. Deberán reponerse los servicios y elementos urbanísticos que resulten deteriorados por la ejecución de las obras y dotarse de aquéllos de que carece, así como finalizar las obras de urbanización pendientes

exigidas al suelo urbano consolidado, debiéndose responder para ello con el depósito de una fianza, cuyo importe será fijado por el técnico municipal en virtud de las características de las obras a ejecutar.

5. En el curso de las obras no se permitirá el acopio de materiales con destino a las mismas en forma permanente y que pueda ser causa de interrupción del tráfico rodado o de molestias para los transeúntes. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por ocupación de terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, andamios y otras instalaciones análogas.

6. En su caso, se completará la obra con los remozamientos y pinturas necesarias a la buena vista y ornato público, siendo de obligado cumplimiento lo establecido a este respecto en las Ordenanzas Reguladoras.

7. Si el objeto de la licencia otorgada lleva aparejada la ocupación del subsuelo, suelo y vuelo de terrenos de uso público, la apertura de calicatas o zanjas en terrenos de uso público y cualquier remoción del pavimento o aceras en la vía pública, la ocupación de terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, andamios y otras instalaciones análogas, será obligatoria la obtención de la correspondiente autorización específica y la liquidación de la tasa correspondiente.

8. Las aguas pluviales verterán directamente a la vía pública si no existe red de pluviales separada de la de saneamiento.

9. Deberá comunicarse al Ayuntamiento tanto la fecha de comienzo como la fecha terminación de las obras.

10. La instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, telecomunicaciones, etc., se harán por tendido subterráneo, con sujeción a lo estipulado en el planeamiento, o en su caso, en la Ordenanza Municipal de Edificación, y si suponen rotura de viales, aceras o cualesquiera otros elementos urbanísticos, el obligado a ello deberá hacer frente al depósito de una fianza para responder de la correcta reposición de los mismos.

11. Cuando por las características de las obras se precise el corte y cierre del tráfico se deberá utilizar la señalización necesaria, debiéndose, en cualquier caso, comunicar el hecho previamente a la Jefatura de la

Policía Local, por si existiese algún impedimento que hiciese inviable el cierre de la vía. Por dicha Jefatura se darán las instrucciones precisas para que se proceda de forma adecuada al cierre de la vía en su caso.

12. En aplicación de lo establecido en el artículo 175 del TR'00 y 225 del RGESPC en la obra será preceptiva la colocación de un cartel, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución, o tratándose de obra pública exenta de licencia, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto. Se añadirá también la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, nombre del promotor, situación de la obra, dirección facultativa y empresa constructora en su caso. Dicho cartel tendrá unas dimensiones mínimas de 0,50 m x 0,35 m y máximas de 2,00 m. x 1,40 m. Cuando las obras tengan destino turístico deberá incluirse el número y fecha de la autorización previa. En las obras públicas los carteles indicarán el importe de la inversión y las Administraciones que concurren en caso de cofinanciación.

13. La instalación de elementos y equipos de telecomunicaciones que se sujeten a la obtención de licencia de obra, deberán cumplir las determinaciones señaladas en la Ordenanza Urbanística Reguladora de Instalaciones de Telecomunicaciones.

14. LAS OBRAS HABRÁN DE COMENZARSE antes de DOS AÑOS. Si iniciadas las mismas se interrumpen durante un plazo de UN AÑO caducará la licencia, pudiéndose solicitar, antes de la conclusión del citado plazo y por una sola vez, una prórroga de UN AÑO para continuarlas.

15. EL PLAZO DE TERMINACIÓN de las obras será de CUATRO AÑOS, pudiéndose solicitar, por una sola vez, una prórroga de dicho plazo de duración no superior al inicialmente otorgado, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión del referido plazo de terminación.

16. Durante la ejecución de las obras se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos instalados en su caso para la protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones.

17. Una vez concluidas las obras, deberán retirarse los materiales y escombros sobrantes, así como los

andamios, vallas, protecciones, guías y barreras, aún cuando afecten a otras parcelas, y, colocar la placa indicadora del número de la finca, y, en su caso, la placa con el nombre de la calle, que será facilitada por el Ayuntamiento.

32.2. Licencias de Obras Menores:

1. El solicitante deberá ajustarse estrictamente a la documentación presentada y exigida en los Anexos correspondientes de esta ordenanza y se tramitarán por el procedimiento de comunicación previa.

2. La licencia no prejuzga ni decide derechos civiles ni administrativos y se concede sin perjuicio de tercero y sin menoscabo de cualquier servidumbre que pueda encontrarse establecida y reconocida.

3. Deberán reponerse los servicios que resulten deteriorados por la ejecución de las obras y dotarse de aquéllos de que carece.

4. En el lugar de las obras y para el cumplimiento de la obligación de colocar el cartel previsto en los artículos 175 del TR'00 y 225 del RGESPC figurará una copia de la licencia de obras.

5. En el curso de las obras no se permitirá el acopio de materiales con destino a las mismas en forma permanente y que pueda ser causa de interrupción del tráfico rodado o de molestias para los transeúntes. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por ocupación de terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, andamios y otras instalaciones análogas.

6. En su caso, se completará la obra con los rebosamientos y pinturas necesarias a la buena vista y ornato público, siendo de obligado cumplimiento lo establecido a este respecto en las normas urbanísticas.

7. Deberá comunicarse al Ayuntamiento la fecha de comienzo y de la terminación de las obras por medio de certificación expedida por técnico competente.

8. LAS OBRAS HABRÁN DE COMENZARSE antes de SEIS MESES. Si iniciadas las mismas se interrumpen durante un plazo de SEIS MESES caducará la licencia, pudiéndose solicitar, antes de la conclusión del citado plazo y por una sola vez, una prórroga de otros SEIS MESES para continuarlas.

9. EL PLAZO DE TERMINACIÓN de las obras

será de UN AÑO, pudiéndose solicitar, por una sola vez, una prórroga de dicho plazo de duración no superior al inicialmente otorgado, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión del referido plazo de terminación.

10. Durante la ejecución de las obras se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos instaladas en su caso para la protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones.

11. Una vez concluidas las obras, deberán retirarse los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, guías y barreras, aún cuando afecten a otras parcelas.

32.3. Licencias de obras de urbanización.

A) Singularidades:

1. Cuando se integren en las Iniciativas de desarrollo de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados como unidad de actuación, la tramitación de los proyectos de urbanización es conjunta con la de la Iniciativa. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes y de adjudicación de la ejecución de las obras, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

Los proyectos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior se presentarán de la siguiente forma: dos ejemplares impresos y tres más en formato digital, con la parte gráfica como archivos de dibujo en formato digital abierto dxf o cualquier otro aceptado por el Ayuntamiento. Incluirán todos los planos de la urbanización, que serán los necesarios para la comprensión de las obras de apertura de viales e implantación de todos los servicios, así como del diseño de los espacios libres, plazas y jardines que se proyecten.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, generalmente asociadas a una solicitud de licencia de edificación y que pueden estar incluidas o no en un proyecto de urbanización, así como las de mera conservación y mantenimiento,

se tramitarán de forma análoga a lo previsto para las licencias de edificación en artículos precedentes.

3. En los casos en que sea necesaria la expropiación forzosa, se deberá ingresar en la caja municipal el importe de las valoraciones o indemnizaciones correspondientes, sin perjuicio de la obligación del pago total que, en definitiva, resulte del expediente expropiatorio. Sin estos requisitos, no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, ámbito o unidad de actuación.

4. El presupuesto del proyecto, incluso las valoraciones de bienes expropiados, podrán ser revisadas y modificadas por el Ayuntamiento mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

5. Transcurrido el plazo de tres meses sin que el promotor haya dado cumplimiento a los requisitos del párrafo número 3 precedente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del proyecto.

6. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serle impuestas.

7. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite 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 las dotaciones previstas.

B) Inicio y plazo de ejecución de las obras:

Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, el promotor notificará su intención de iniciarlas con una antelación mínima de quince (15) días. El Ayuntamiento y el promotor fijarán día y hora para la firma del Acta de comprobación del replanteo en lugar señalado del área de obras. El Acta la suscribirán el/los técnicos municipales, el promotor de la urbanización o su representante, y el/los técnico/s directores de la obra.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización, que deberá especificarse claramente en la memoria del Proyecto, comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta.

C) Ejecución de las obras:

Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la importancia de las obras a realizar.

La licencia de obra de urbanización llevará incorporado el plazo de ejecución.

Razonadamente y cuando las dificultades del terreno así lo aconsejaren el promotor podrá solicitar ampliaciones de los plazos que, en cualquier caso, deberán venir informados por la Oficina Técnica Municipal.

32.4. Licencias de parcelación, reparcelación, segregación, agrupación o división de parcelas urbanas, urbanizables o rústicas.

A) En las iniciativas de desarrollo de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o de sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, la licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos aprobatorios de los proyectos de reparcelación, compensación y normalización de fincas, y cabrá su concesión simultánea con los actos de aprobación definitiva de Planes Parciales o Especiales, o Estudios de Detalle que incluyan la documentación anterior.

La licencia de parcelación autoriza al deslinde y amojonamiento de las parcelas resultantes, considerándose infracción urbanística la división y cerramiento de fincas sin mediar la oportuna licencia.

B) En el suelo rústico no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas. Para realizar segregaciones, parcelaciones, divisiones de fincas o unidades prediales, se deberá cumplir con lo dispuesto en el Planeamiento de Ordenación Territorial y Urbanística, y en su caso, en la normativa autonómica que regula y establece la Unidad Mínima de Cultivo en la Comunidad Autónoma de Canarias.

El Ayuntamiento podrá otorgar licencia para las parcelaciones, divisiones o segregaciones que tengan como resultado la creación de parcelas rústicas con superficie igual o superior a la Unidad Mínima de Cultivo vigente para la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el caso de que la segregación solicitada dé como resultado fincas con superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, será preceptivo solicitar informe previo y vinculante a la Consejería del Gobierno de

Canarias competente en Agricultura, antes de la concesión de la licencia.

32.5. Usos y Obras Provisionales.

Para la solicitud de licencias incluidas en este grupo, se exige la misma documentación y se seguirán las mismas normas de tramitación que para las obras mayores y menores según la clasificación urbanística del suelo.

Artículo 33. CONDICIONES PARTICULARES.

Además de estas condiciones genéricas, la licencia podrá contener otros condicionantes particulares en función de las características del proyecto, del solar, de la calificación del suelo, del vial donde se actúa, etc.

Incluso puede contener aquellas condiciones destinadas a corregir defectos menores del proyecto que no sean trascendentes, se puedan solventar en el desarrollo de la obra y no precisen de una reforma previa del proyecto por no afectar a los parámetros urbanísticos de la licencia (edificabilidad, altura, usos, alineaciones, etc.).

SECCIÓN 3ª De las licencias urbanísticas por actuaciones comunicadas.

Artículo 34. PROCEDIMIENTO Y SUPUESTOS.

1. La tramitación de las licencias mediante actuaciones comunicadas deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

A. La comunicación deberá efectuarse con una antelación mínima de QUINCE (15) DÍAS hábiles anteriores a la fecha en que pretendan realizarse, junto con la documentación técnica necesaria para la constancia de la concreta obra.

B. El registro de la documentación completa en el Ayuntamiento equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal.

C. 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 finalizará de alguna de las siguientes formas:

a) Cuando la actuación comunicada se adecue al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de esta

ordenanza, transcurrido el plazo de QUINCE (15) días hábiles a contar desde el día siguiente a la fecha de la comunicación, ésta producirá los efectos de licencia urbanística, pudiéndose iniciar las obras o instalaciones solicitadas.

b) Cuando la documentación aportada sea insuficiente o deficiente, en el plazo de diez días y en el mismo acto se comunicará al interesado que se abstenga de ejecutar su actuación y que la autorización será tramitada por el procedimiento ordinario.

c) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, o la misma no se ajuste al planeamiento o suponga incumplimientos no sustanciales del planeamiento o normativa vigente en plazo no superior a diez días hábiles, se notificará al solicitante de que se abstenga de ejecutar su actuación, procediendo a continuarse la tramitación mediante el procedimiento de otorgamiento de licencias de obras menores ordinario.

El procedimiento de actuaciones comunicadas no supone en ningún caso que estas actuaciones puedan entenderse no sujetas al deber de obtención de licencia, por cuanto están sometidas a la intervención administrativa, sin perjuicio de que, a raíz de la regulación procedimental que se instaura, la licencia se conceda de forma tácita, previa comunicación de las actuaciones que se pretendan realizar. En este supuesto, como se ha regulado, las actuaciones comunicadas no podrán iniciarse, en ningún caso, antes del transcurso de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES, a contar desde el día siguiente al de la fecha de su puesta en conocimiento en la Administración.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias para aquellas actuaciones comunicadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

2. El procedimiento que se regula en el apartado precedente será de aplicación, salvo las exclusiones que se indican en el apartado siguiente, a aquellas actuaciones de escasa entidad técnica, que no precisen proyecto técnico de conformidad con lo previsto en el artículo 26.2 de esta ordenanza, el Planeamiento General, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en las que el impacto urbanístico o ambiental que causen sea nulo. En particular las siguientes:

A. Obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones, siempre que éstas no supongan en ningún caso aumento de volumen y no conlleven la modificación de ningún elemento estructural. Están permitidas las siguientes obras:

a) Obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios, sin medios auxiliares.

b) Reparación puntual de cubiertas y azoteas, y aquellas consistentes en la reparación de problemas de humedades, filtraciones, etc., siempre y cuando no afecten a los elementos estructurales.

c) Pintura y acabados de fachadas o medianeras así como la reparación de paramentos y/o la sustitución de elementos dañados, que no afecten al diseño exterior de las edificaciones.

d) Reparación o sustitución de carpintería exterior de la misma dimensión, característica y material que la existente, sin modificación de huecos.

e) Reparación de tuberías de desagües y albañales en el interior del edificio.

B. Obras de reforma en el interior de edificios de uso residencial que no incidan en la estructura, ni en la fachada del mismo, que no precisen de dirección de obra, que no modifiquen el uso, ni el volumen existente, que no encierren peligrosidad en los trabajos, ni responsabilidad de facultativo, y que no se requiera acreditar el cumplimiento de determinaciones de la normativa en vigor, ni modifiquen las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad y de seguridad (de utilización, contra incendios, etc.). Están incluidas en general las siguientes obras:

a) Reforma, reparación, renovación o modificación de revestimientos y acabados

b) Cambio o sustitución de carpintería interior y de aparatos sanitarios.

C. En edificios o locales con un uso terciario comercial o de oficinas, se podrán llevar a cabo las obras señaladas en el apartado 2 anterior, siempre que:

a) No se pretenda realizar un cambio de uso, o el cambio pretendido no modifique el uso genérico ya autorizado en el local.

b) No incluyan la instalación de equipos o de

instalaciones especiales que necesiten medidas correctoras.

c) No modifiquen las condiciones de normativa de obligado cumplimiento que le sea de aplicación (de seguridad de utilización, contra incendios, accesibilidad, etc.).

d) No se modifiquen las instalaciones existentes en el mismo

D. Limpieza y desbroce de solares siempre que no alteren la rasante natural del terreno.

E. Las actuaciones provisionales de sondeo y prospecciones en terrenos de dominio privado, sin perjuicio de las actuaciones sectoriales.

F. Ajardinamiento, pavimentación, soleras de patios, aceras perimetrales en terrenos de dominio privado y siempre que no afecte a ningún servicio o instalación pública ni a conductos generales, ni se altere la rasante natural del terreno.

G. Ocupación de la vía pública con contenedores y elementos auxiliares y complementarios de las obras de construcción (andamios, vallas, plataformas móviles), siempre que vaya relacionada con una actuación comunicada, con una obra con licencia u orden de ejecución en vigor y con sus condiciones para el inicio de las obras cumplimentadas.

H. Apertura y cierre de zanjas, calicatas y calas en zonas privadas.

3. Exclusiones:

Quedan excluidas del ámbito de aplicación del presente procedimiento aquellas actuaciones en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

A. Obras que requieran proyecto técnico conforme a lo establecido en esta ordenanza, en el Planeamiento General y/o en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, entre otras, las obras de edificación de nueva construcción, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, así como las obras que tengan el carácter de intervención total en edificios, elementos o espacios catalogados o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico artístico, y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

B. Obras o instalaciones cuyo presupuesto sea superior a veinticinco mil (25.000) Euros.

C. Que para la actuación pretendida sea preceptiva la autorización de otras Administraciones.

D. Que la actuación revista una complejidad especial que requiera un análisis detenido para su correcta valoración, o que el planeamiento exija documentación adicional a la recogida en esta Ordenanza.

E. Obras o instalaciones que se ubiquen dentro del ámbito del Conjunto Histórico Artístico.

F. Obras privadas que se pretendan desarrollar en espacio libre público.

G. Actuaciones en edificaciones, instalaciones o locales que se encuentren en situación de fuera de ordenación.

H. Actuaciones que tengan por finalidad el cambio del uso global de un edificio o de parte del mismo, o la modificación del número de viviendas o locales.

TÍTULO III

PRIMERA OCUPACIÓN Y/O UTILIZACIÓN Y CÉDULAS DE HABITABILIDAD.

SECCIÓN 1ª. La Primera Ocupación y/o Utilización.

Artículo 35. GENERALIDADES.

1. La declaración responsable de primera ocupación y/o utilización de las edificaciones contendrá los requisitos y exigencias recogidas en el artº. 2.4 de esta ordenanza, los cuales han de estar recogidos de manera expresa, clara y precisa, y permitirá el reconocimiento o ejercicio del derecho de ocupación y/o utilización de la edificación desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas el Ayuntamiento.

2. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, en cualquier dato o manifestación de la declaración responsable o documento que se acompañe o se incorpore a la misma, o la no presentación ante el Ayuntamiento, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

3. Asimismo, la resolución del Ayuntamiento que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento, o al ejercicio del derecho, o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante el periodo de tiempo determinado conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

4. El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana tendrá permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable, que se facilitarán al promotor, propietario o titular del derecho real en el momento de su presentación.

Artículo 36. PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA PRESENTACIÓN DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE PRIMERA OCUPACIÓN.

La primera ocupación y/o utilización de las edificaciones deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

1. Acabada la totalidad de las obras, instalaciones o fases independientes, a efectos de la primera ocupación o utilización de las mismas, el promotor o el propietario de la edificación, o el titular de un derecho real sobre la misma, deberá presentar ante este Ayuntamiento una declaración responsable de primera ocupación y/o utilización, conforme al modelo normalizado, donde se acredite la adecuación de la actividad o instalación al proyecto presentado base de la licencia urbanística, a la licencia de obras concedida y sus condicionantes, a la normativa urbanística, ordenanzas municipales, legislación sectorial aplicables y en particular, cuando se trate de viviendas, la adecuación a las condiciones de habitabilidad vigentes.

2. La indicada declaración ha de ir acompañada de la documentación que se indica en el modelo normalizado referido en el Anexo de esta Ordenanza. Presentada en el Registro Municipal se extenderá el sello de autenticación a la copia a que se refiere el artículo 172 del TR'00 siempre que la documentación aportada fuese completa y en los términos exigidos en esta ordenanza y en la legislación vigente, caso contrario se extenderá copia incorporando sello de documentación no presentada, y se procederá al correspondiente requerimiento para su aportación.

3. En el plazo de treinta (30) días a contar desde la entrega en el Ayuntamiento de la documentación requerida, se girará visita de inspección por parte de los Servicios Técnicos municipales. Las falsedades u omisiones en la declaración responsable o documentación que la acompañe o se incorpore se comunicará al interesado o titular del derecho real y se dará traslado del expediente al Departamento de Disciplina Urbanística para la apertura de expediente disciplinario si procediese, sin perjuicio de de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

4. Tras la inspección técnica municipal se emitirá informe con el resultado de la misma. Dicho informe será comprensivo de la realidad de la obra ejecutada y su adecuada realización conforme a la licencia otorgada, comprobándose, asimismo, el cumplimiento de las ordenanzas municipales de aplicación, la idoneidad y acabado de la urbanización e infraestructuras obligatorias, acometidas de servicios municipales, mobiliario urbano, acabado de fachada, ausencia de escombros o restos de obras, ausencia de daños en infraestructuras municipales y mobiliario urbano y, en definitiva, cualquier circunstancia que pudiera afectar a la ordenación territorial y urbanística y a los servicios e infraestructuras municipales.

5. Del informe emitido por la inspección técnica municipal tomará conocimiento la Alcaldía-Presidencia u órgano en quien delegue y se comunicará al interesado o titular, tanto si fuera favorable como si no lo fuera. En el caso de ser desfavorable, el informe se remitirá al Departamento de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento para la apertura de expediente sancionador y de restauración del orden jurídico infringido, si procediera. De la resolución resultante de la tramitación del expediente, en su caso, se dará traslado a las correspondientes empresas suministradoras de servicios.

SECCIÓN 2ª. Las Cédulas de Habitabilidad.

Artículo 37. GENERALIDADES.

1. La contratación de servicios por las empresas suministradoras, según establece el artículo 172 del TR'00 sólo requiere la presentación de la copia autenticada de la declaración responsable de primera ocupación o utilización, que sustituirá a todos los efectos a la cédula de habitabilidad regulada en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por lo que a tal fin no será necesario la solicitud de la cédula de habitabilidad para

aquellas edificaciones destinadas a viviendas de nueva construcción, reforma o ampliación, a efectos de contrato de suministros ante las compañías suministradoras. Sin embargo ello no impide que el titular de una vivienda solicite, con carácter facultativo, y tenga derecho a que el Ayuntamiento le expida la cédula de habitabilidad.

2. No obstante, para las edificaciones previstas en el apartado segundo de la Disposición Adicional Primera del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, esto es, para las edificaciones existentes a la fecha de publicación del citado Decreto, el 18 de agosto de 2006, que en ese momento vinieran destinándose a morada o habitación y que no cuenten con la correspondiente cédula de habitabilidad, o para las casas-cueva a las que se refiere la Disposición Adicional Segunda del citado Decreto, es decir, aquellas que a la fecha de publicación del Decreto vinieran siendo destinadas a uso residencial, permanente o por temporada, no procederá la declaración responsable, salvo que cuenten con licencia de obras y certificado final de obras, debiendo, en este caso y cuando proceda, tramitarse la correspondiente cédula de habitabilidad.

Artículo 38. PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA OBTENCIÓN DE LA CEDULA DE HABITABILIDAD.

1. Para obtener la cédula de habitabilidad de las viviendas definidas en el artículo anterior, el peticionario ha de presentar la documentación indicada en el modelo normalizado referido en el Anexo de esta Ordenanza.

2. Una vez presentada en el Registro General del Ayuntamiento la solicitud acompañada de la documentación correspondiente, los servicios técnicos, en un plazo máximo de cuatro (4) meses, tal y como estipula el párrafo 5 del artículo 4 del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, girarán visita de inspección a la vivienda para la que se solicita la cédula de habitabilidad con el fin de comprobar la coincidencia del estado real de la edificación con la documentación aportada.

En caso de detectarse anomalías, defectos o circunstancias que impidan la concesión de la cédula de habitabilidad solicitada, se comunicarán los motivos

al promotor, propietario o titular del derecho real, requiriendo del mismo la subsanación de las deficiencias en un plazo determinado.

Si de la visita se desprendiese la idoneidad de la edificación en cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles, el Ayuntamiento aprobará la concesión de la cédula de habitabilidad en la Junta de Gobierno Local.

Tal y como establece la Disposición Adicional tercera del Decreto 117/2006, de 01 de agosto, el otorgamiento de la cédula de habitabilidad a las edificaciones previstas en el párrafo segundo del artículo 37.2 de esta ordenanza, no supondrá el reconocimiento de la legalidad urbanística de las mismas.

TÍTULO IV

LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD Y LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

SECCIÓN 1ª. Las actividades y los espectáculos públicos.

Artículo 39. LAS LICENCIAS DE ACTIVIDADES Y LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

1. Están sometidas a la intervención de este Ayuntamiento las licencias de actividad, tanto las clasificadas como las inocuas, así como los espectáculos públicos.

2. Los proyectos o documentación técnica exigidos para la instalación de las actividades y apertura podrán contener las definiciones y exigencias técnicas precisas para realizar las obras de acondicionamiento necesarias para la actividad que se va a desarrollar, siempre que para las mismas la legislación o esta ordenanza no exijan proyecto técnico.

3. Con carácter general, y en los supuestos de comunicación previa de las actividades, cuando el resultado de la visita de comprobación fuese FAVORABLE, emitido informe que acredite que se han cumplido los trámites exigidos, se dictará Resolución en la que se indique que las Instalaciones y la Actividad han culminado todos los trámites y cumplen todos los requisitos exigibles de acuerdo con la normativa aplicable, reguladora de la actividad, sectorial y urbanística. Todo ello como garantía para el ciudadano y a efectos de cualquier requerimiento tanto de las fuerzas de seguridad como de las inspecciones que procedan.

SECCIÓN 2ª. Las actividades clasificadas y los espectáculos públicos.

Artículo 40. LAS LICENCIAS DE ACTIVIDADES CLASIFICADAS Y LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS.

1. El régimen jurídico de las actividades clasificadas y los espectáculos públicos, incluida su actuación sancionadora, se regulará de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y Otras Medidas Administrativas Complementarias, en los decretos de desarrollo de dicha ley, el Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa y el Decreto 53/2012, de 7 de junio, por el que se regulan los requisitos y el procedimiento aplicable al régimen de comunicación previa en materia de actividades clasificadas y, en su caso, aquéllas que las modifiquen o las sustituyan.

2. Las actividades de restauración a que se refiere el apartado 12.2 del nomenclator de actividades clasificadas recogido en el Anexo del Decreto 52/2012, de 7 de junio, sujetas al régimen de autorización administrativa previa, cuando dispongan de terraza o cualquier otro espacio complementario al aire libre con una capacidad superior a 20 personas, se someterán al siguiente régimen:

a) Cuando las terrazas o espacios complementarios al aire libre esté adosados al local o establecimiento donde se pretenda desarrollar la actividad se someterán a lo dispuesto en el apartado 2 del Anexo del Decreto 52/2012 citado.

b) Cuando las terrazas o espacios complementarios al aire libre no estén adosados al local o establecimiento donde se pretenda desarrollar la actividad, por existir una superficie transitable de paso común, de carácter público o privado, de uso comunitario o propio del establecimiento, las autorizaciones de usos o actividad se tramitarán de forma independiente, de conformidad con el régimen jurídico que le sea de aplicación.

SECCIÓN 3ª. Las actividades inocuas.

Artículo 41. LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD POR COMUNICACIÓN PREVIA.

1. Las actividades inocuas se someterán al régimen

jurídico de las licencias de actividad por comunicación previa previsto en esta ordenanza y demás normas de aplicación.

2. Se considerarán a los efectos previsto en párrafo anterior las actividades y servicios que no se encuentren relacionadas en el Nomenclator del Anexo desarrollado en el Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa.

Artículo 42. PROCEDIMIENTO OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE ACTIVIDAD INOCUAS.

1. La tramitación de las licencias de actividad inocuas se ajustarán al procedimiento de actuación comunicada, conforme a lo que sigue:

A. La comunicación deberá efectuarse en el modelo normalizado al que se ha de acompañar la documentación que se indica en el mismo, señalado en el Anexo de esta ordenanza, con una antelación mínima de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES anteriores a la fecha en que pretendan iniciar la actividad.

B. El registro de la documentación completa en el Ayuntamiento equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal.

C. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico, a la normativa de aplicación y a las prescripciones de la presente ordenanza, la tramitación de los actos comunicados finalizará de alguna de las siguientes formas:

a) Cuando la actuación comunicada se adecue al ordenamiento jurídico y a las prescripciones de esta ordenanza, transcurrido el plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES a contar desde el día siguiente a la fecha de la comunicación, ésta producirá los efectos de licencia urbanística, pudiéndose iniciar la actividad solicitada.

b) Cuando la documentación aportada sea insuficiente o deficiente, se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, o la misma no se ajuste al planeamiento o normativa vigente, en plazo no superior a diez días hábiles, se notificará al solicitante de que

se abstenga de iniciar la actividad, proceda a completar la documentación, inicie el procedimiento correspondiente, o en su caso, se formulara por los servicios municipales propuesta de denegación de la licencia que se notificará al peticionario a los efectos oportunos.

El procedimiento de actividades comunicadas no supone en ningún caso que estas actuaciones puedan entenderse no sujetas al deber de obtención de licencia, por cuanto están sometidas a la intervención administrativa, sin perjuicio de que, a raíz de la regulación procedimental que se instaura, la licencia se conceda de forma tácita, previa comunicación de las actividades que se pretendan realizar.

Asimismo, las actividades comunicadas no podrán iniciarse, en ningún caso, antes del transcurso de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES, a contar desde el día siguiente al de la fecha de su puesta en conocimiento a la Administración.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo las licencias para aquellas actividades comunicadas que vayan en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación previa, o la no presentación ante la Administración competente de la comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

3. Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente.

4. El Ayuntamiento, en cualquier momento, puede proceder a la inspección a fin de comprobar la veracidad de los datos contenidos en la documentación aportada o de cualquier otra cuestión relativa a la comunicación previa y al objeto de la misma. Se levantará acta de inspección donde consten los defectos observados o bien que no existen defectos y, por tanto, que la inspección es favorable.

SECCIONA 4ª. La inspección técnica de actividades.

Artículo 43. FUNDAMENTO, OBJETO Y CONTENIDO.

1. El Ayuntamiento someterá a control posterior el desarrollo de las diferentes actividades, a efectos de verificar el mantenimiento y cumplimiento de las condiciones de funcionamiento que en su día le resultaron impuestas, o se comprometió a mantener con ocasión de su comunicación de inicio, así como la adecuación a la normativa que resulte aplicable en cada momento y que pudiera haberles sobrevenido.

2. Para un mejor cumplimiento y efectivo control posterior al inicio de la actividad y del necesario deber de conservación de las actividades, en las condiciones de la licencia, comunicación previa o declaración responsable, las actividades y establecimientos deberán pasar en la forma y plazos establecidos en esta ordenanza, una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.

3. En particular, la inspección de las actividades sometidas a intervención tiene los siguientes objetivos:

a) Comprobar que las actividades se realicen según las condiciones en que se hubiere autorizado o aprobado, comunicado o declarado su realización, así como su adecuación a la legalidad vigente en cada momento, así como que se siguen adoptando las medidas de seguridad, higiene y salubridad dispuestas con carácter general o que se hayan especificado en la licencia o autorización, comunicación o declaración en su caso, manteniendo en todo momento los establecimientos e instalaciones en perfecto estado de funcionamiento.

b) Determinar la eficacia de las medidas de prevención y corrección que se hayan fijado en los distintos actos de control e intervención administrativa previa.

4. El sometimiento al control derivado de la inspección técnica de actividades en modo alguno supone una exención o limitación al deber de conservación que todo titular ostenta respecto de las edificaciones e instalaciones de su propiedad, en los términos contenidos en la legislación urbanística y ordenanzas municipales.

Artículo 44. ACTIVIDADES SUJETAS A INSPECCIÓN.

Todas las actividades sometidas a cualquiera de

los medios de intervención urbanística, licencia, comunicación previa o declaración responsable, o cualquier otro título que legitime el ejercicio de la actividad, estarán sujetas a control posterior y en consecuencia a la inspección técnica de la actividad, de acuerdo a los diversos tipos, grados y plazos que se señalan en el artículo siguiente para la primera Inspección Técnica y para las sucesivas, con arreglo a los cuadros contemplados en dicho precepto, todo ello en función del tiempo o ejercicio de funcionamiento que lo entenderemos como “edad” de la actividad.

Artículo 45. PERIODICIDAD DE LA INSPECCIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

Atendiendo a la calificación de las actividades como inocuas, molestas, nocivas e insalubres y peligrosas, de acuerdo con la definición de la legislación sectorial vigente y la calificación que se haya efectuado con ocasión de la concesión de licencia o comunicación previa o declaración responsable, se deberán efectuar las inspecciones atendiendo a la siguiente periodicidad:

Grupo de actividades	1ª inspección	2ª	3ª	4ª	5ª	En adelante
Inocuas	9 años	6 años	6 años	6 años	6 años	6 años
Calificadas como molestas	5 años	3 años	3 años	3 años	3 años	3 años
Calificadas como nocivas e insalubres	4 años	3 años	3 años	2 años	2 años	2 años
Calificadas como peligrosas	3 años	3 años	2 años	2 años	2 años	2 años

Artículo 46. PLANIFICACIÓN DE LAS INSPECCIONES.

1. Las actividades se someterán a una primera inspección técnica dentro de los plazos establecidos en esta ordenanza y con arreglo al calendario previsto en el artículo anterior.

2. Las siguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquel en que haya transcurrido el plazo fijado en esta ordenanza, según el tipo de actividad.

3. Esta planificación se establece sin perjuicio de la facultad de esta Administración de requerir en cualquier momento, y como consecuencia de una inspección al establecimiento al margen de las indicadas en el artículo anterior.

Artículo 47. PROCEDIMIENTO Y EFECTOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA.

La obligación formal de acreditar el adecuado ejercicio de la actividad en los términos y condiciones previstos en esta ordenanza, y que en modo alguno se consideran excluyentes del deber genérico de adecuación a la normativa de aplicación, se verificará mediante la obtención por el titular de la actividad de un certificado, o en su caso la toma de conocimiento del informe técnico, que contendrá el informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 48. CONTENIDO Y REQUISITOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA.

La verificación del mantenimiento y cumplimiento de las condiciones de funcionamiento que en su día resultaron impuestas en la autorización administrativa de que resultó objeto la actividad, constituirá el objeto de la ITA.

La expedición de la certificación administrativa, o la toma de conocimiento del informe favorable emitida

por el órgano competente, acreditará que la actividad tiene el uso y condiciones autorizadas, y que, en su caso, continúa en su ejercicio y condiciones adecuadas.

La acreditación no sólo resultará suficiente para dar cuenta del cumplimiento anteriormente mencionado, sino que exigirá la adecuación de las distintas actividades a la normativa que resulte aplicable en cada momento y que pudiera haberles sobrevenido.

La distinta calificación de las actividades y la división que por grupos establece esta ordenanza, provoca que el contenido de la inspección a realizar, pueda variar de unas a otras, ya que las condiciones de la autorización administrativa y fundamentalmente las medidas correctoras impuestas para amortiguar sus efectos medioambientales, pueden variar sustancialmente.

La Inspección Técnica de Actividades deberá ajustarse al modelo que determine la Administración y tendrá el contenido mínimo siguiente:

Primera parte: Descripción de la actividad, haciendo constar lo siguiente:

- Datos del titular que ejerce la actividad
- Domicilio social de la actividad
- Denominación comercial
- DNI o CIF
- Teléfono y correo electrónico de contacto
- Antecedentes de licencias o autorizaciones municipales (número expediente municipal)
- Actividad en ejercicio
- Superficie de la actividad
- Aforo

Segunda parte: Certificado técnico emitido por facultativo cualificado, acreditativo de que el establecimiento cumple con las condiciones técnicas exigibles para el desarrollo de la actividad que le es propia y en particular con las condiciones ambientales, de higiene y salud, de funcionamiento y de seguridad en la medida que resulten de aplicación.

Artículo 49. REGISTRO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA.

1. Se constituirá un Registro de Inspección Técnica de Actividades, que será público y en el que quedará constancia de la fecha de la realización y del contenido de los certificados de inspección de la actividad que se efectúen.

2. Es función de dicho Registro el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ordenanza. Los datos obrantes serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común y de protección de datos de carácter personal.

SECCIÓN 5ª. Régimen Sancionador.

Artículo 50. NORMAS GENERALES.

1. Tienen la consideración de infracciones administrativas en materia de actividades inocuas las acciones y omisiones que vulneren las normas contenidas en la presente Ordenanza, así como la desobediencia de los mandatos y requerimientos de la Administración municipal o de sus agentes dictados en aplicación de la misma.

2. Todas las infracciones tipificadas en esta ordenanza dará lugar a la adopción de la medidas precisas para protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, a la exigencia de responsabilidad a los responsables y al resarcimiento de los daños producidos.

3. Son responsables del cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente ordenanza y de las infracciones que se cometan contra lo preceptuado en la misma, la persona titular de la actividad, y en su caso, el facultativo redactor de la documentación acreditativa de las condiciones y circunstancias del local, edificio o lugar en el que se instalen las actividades cuando omitan, falseen o alteren aspectos esenciales de su contenido.

Artículo 51. PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

1. El procedimiento sancionador aplicable se ajustará a lo dispuesto en la presente Ordenanza, así como a lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común y las normas contenidas en el reglamento de procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

2. Las infracciones en materia de actividades inocuas se clasifican en muy graves, graves y leves, de conformidad con la tipificación establecida en los artículos siguientes, sin perjuicio de lo que establezcan las diferentes normas aplicables en la materia respecto de la clasificación de infracciones en las que recaiga sobre la Administración municipal la competencia para sancionar.

3. Se consideran infracciones muy graves:

a) La inexactitud o falsedad en cualquier dato, manifestación o documento, de carácter esencial, que se hubiere aportado.

b) La reiteración o reincidencia en la comisión de faltas graves.

c) Aquellas conductas infractoras que determinen especiales situaciones de peligro o grave riesgo para los bienes o para la seguridad e integridad física de las personas, o supongan una perturbación relevante de la convivencia que afecte de forma grave, inmediata y directa a la tranquilidad o al ejercicio de derechos legítimos de otras personas o al normal desarrollo de las actividades.

d) El impedimento u obstaculización a las labores de inspección y control efectuadas por este Ayuntamiento, o en su caso, a las personas o entidades que se designen para tal fin.

4. Se consideran infracciones graves:

a) El ejercicio de la actividad sin la presentación de la correspondiente solicitud y documentación preceptiva, contraviniendo las condiciones de la licencia, o tras la denegación de la misma.

b) El mal estado de los establecimientos públicos en materia de seguridad, cuando disminuya el grado de seguridad exigible.

c) La dedicación de los establecimientos a actividades distintas de las autorizadas.

d) El ejercicio de las actividades en los establecimientos excediendo de las limitaciones fijadas.

e) La modificación sustancial de los establecimientos y sus instalaciones sin la correspondiente puesta en conocimiento.

f) El incumplimiento de las medidas correctoras establecidas, en su caso.

g) El funcionamiento de la actividad o del establecimiento incumpliendo el horario autorizado.

h) El incumplimiento del requerimiento efectuado para la ejecución de las medidas correctoras que se hayan fijado.

i) El incumplimiento de las condiciones de seguridad que sirvieron de base para la apertura del establecimiento o el inicio de la actividad.

j) La presentación de la documentación técnica final o la firma del certificado final de instalación sin ajustarse a la realidad existente a la fecha de la emisión del documento o certificado.

k) La reiteración o reincidencia en la comisión de infracciones leves.

5. Se consideran infracciones leves:

a) La modificación no sustancial de las condiciones técnicas de los establecimientos sin la correspondiente puesta en conocimiento.

b) La modificación no sustancial de los establecimientos y sus instalaciones sin la puesta en conocimiento.

c) Cualquier incumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza y en las leyes y disposiciones reglamentarias a las que se remita, siempre que no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

6. Son responsables de las infracciones:

a) Las personas, físicas y/o jurídicas, titulares de las actividades.

b) Las personas, físicas y/o jurídicas, que sin ser titulares de las licencias municipales o actividades, lleven a cabo la explotación técnica y económica de la actividad.

c) Los profesionales que emitan la documentación técnica final, o emitan los certificados que se soliciten con motivo de garantizar que se han realizado las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento o que las actividades cumplen con la normativa que les es de aplicación.

d) Las personas responsables de la realización de la acción infractora, salvo que las mismas se encuentren unidas a los propietarios o titulares de la actividad o proyecto por una relación laboral, de servicio o cualquier otra de hecho o de derecho en cuyo caso responderán éstos, salvo que acrediten la diligencia debida.

e) Cuando el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza corresponda a varias personas conjuntamente, o cuando no fuera posible determinar el grado de participación de las distintas personas que hubieren intervenido en la realización de la infracción, responderán solidariamente de las infracciones que en su caso se cometan y las sanciones que se impongan.

f) En el caso de personas jurídicas, podrá exigirse subsidiariamente la responsabilidad a los administradores de aquéllas, en los supuestos de extinción de su personalidad jurídica y en los casos en que se determine su insolvencia.

7. Las infracciones en función de su calificación, serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves, multa de hasta 750,00 Euros.

b) Infracciones graves, multa de 751,00 a 1.500,00 Euros.

c) Infracciones muy graves, multa de 1.501,00 a 3.000,00 Euros.

8. Sin perjuicio de las sanciones pecuniarias previstas, la corrección de las infracciones graves o muy graves tipificadas en la presente Ordenanza podrá llevar aparejadas las siguientes sanciones accesorias:

a) Suspensión temporal del acto comunicado y consiguiente ejercicio de las actividades.

b) Clausura temporal de parte de las actividades y establecimientos.

c) Revocación del acta de toma de conocimiento del acto comunicado.

9. Para las infracciones muy graves, las sanciones accesorias no podrán imponerse por un plazo superior a un año y para las infracciones graves no podrán imponerse por un plazo superior a 6 meses.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

PRIMERA. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA, LAS ÓRDENES DE SUSPENSIÓN Y LAS ORDENES DE EJECUCIÓN.

1. En materia de disciplina urbanística se aplicarán íntegramente las disposiciones del TR'00 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.

SEGUNDA. LOS CONVENIOS Y ACUERDOS CON LOS COLEGIOS PROFESIONALES.

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.

TERCERA. REGISTRO GENERAL DE ACTIVIDADES.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza y mediante resolución de la Alcaldía-Presidencia, se desarrollará el Registro General de la Inspección Técnica de Actividades de este Ayuntamiento, disponiéndose sus fines, ámbito, contenido, inscripción, acceso, responsables, efectos y aplicaciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. RÉGIMEN TRANSITORIOS DE LAS SOLICITUDES.

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

SEGUNDA. ASIMILACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO DEL PGOU-96 A LAS DEL TR'00.

Atendiendo al objeto de esta ordenanza de establecer un marco normativo seguro y ágil que redunde en un mejor servicio a los ciudadanos, simplificando trámites administrativos, y hasta que se produzca la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 08 de mayo, a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y al Plan Insular de Ordenación, las categorías del suelo rústicos establecidas en el Plan General de Ordenación se asimilarán a las categorías del TR'00 de la manera siguiente:

- a) Los suelos rústicos de Especial Protección y los de Protección Natural/Rural al suelo rústico de Protección Natural.
- b) El suelo rústico de Valor Cultural al suelo rústico de Protección Cultural.
- c) El suelo rústico de Costas al suelo rústico de Protección Costera.
- d) El suelo rustico Potencialmente Productivo al suelo rústico de Protección Agraria.
- e) El suelo rústico Minero al suelo rústico de Protección Minera.
- f) El suelo rústico residual al suelo rústico de Protección Territorial.
- g) Enclaves turísticos, de ocio, deportivo y estratégicos en suelo rústico, y el suelo rústico de protección de infraestructura y otros, al suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.
- h) Los Asentamientos Rurales al suelo rústico de Asentamiento Rural.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL. PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 2 del artículo 65 de la Ley de Bases del Régimen Local, por remisión de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 70 de ésta norma.

ANEXOS

- 1. Anexo I. Modelo normalizado, documentación que ha de acompañarse a la solicitud de las Licencias de Edificación para Obras Mayores.
- 2. Anexo II. Modelo normalizado, documentación que ha de acompañarse a la solicitud de las Licencias de Edificación para Obras Menores.
- 3. Anexo III. Documentación que ha de acompañarse con los distintos tipos de licencias:
 - Licencias de edificación en suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable sectorizado ordenado.
 - Licencias para otras actuaciones urbanísticas:
 - a) Ocupación del suelo.
 - b) Instalaciones en la vía pública.
 - c) Actuaciones en suelo público.
 - d) Movimientos de tierra.
 - e) Usos y Obras provisionales.
 - f) Agrupación, segregación y parcelación.

g) Consultas y certificaciones urbanísticas.

h) Alineaciones y rasantes.

4. Anexo IV. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la solicitud de Prórroga de las Licencias de Obra.

5. Anexo V. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse la solicitud para Transmisión de las Licencias Urbanísticas.

6. Anexo VI. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la solicitud de la Licencia Urbanística por Actuación Comunicada.

7. Anexo VII. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la Declaración Responsable para la Primera Ocupación y/o Utilización de las edificaciones.

8-Anexo VIII. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la solicitud de la Cédula de Habitabilidad.

9. Anexo IX. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la solicitud de Informe de Compatibilidad Urbanística.

10. Anexo X. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la Licencia de Actividades Inocuas por Comunicación Previa.

11. Anexo XI. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la Licencia de Actividades Clasificadas por Comunicación Previa.

12. Anexo XII. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la Declaración Responsable para la Puesta en Marcha.

13. Anexo XIII. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la Licencia de Actividades Clasificadas.

14. Anexo XIV. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la Declaración Responsable para Licencia de Actividades Clasificadas.

15. Anexo XV. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la solicitud de Visita de Comprobación en Licencia de Actividades Clasificadas.

16. Anexo XVI. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la solicitud de Cambio de Titularidad.

17. Anexo XVII. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la solicitud de Licencia para Espectáculos Públicos.

18. Anexo XVIII. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la solicitud de Licencia de Obra Mayor con Proyecto Básico.

19. Anexo XIX. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la solicitud Aprobación Proyecto de Urbanización.

20. Anexo XX. Modelo normalizado y documentación que ha de acompañarse a la solicitud Certificado Fuera de Ordenación.