ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA

LA VICTORIA DE ACENTEJO

2018

gesplan

Excmo. Ayuntamiento de
La Victoria de Acentejo

T.M. de La Victoria de Acentejo

Ordenanza municipal reguladora del régimen de comunicación previa

EQUIPO TECNICO DE GESPLAN S.A.
2018

Equipo Redactor de Gesplan

(en orden alfabético)

Arquitectos

Oscar Curbelo Rebollo

Mónica Socas Hernández

Geógrafo

Eligio Hernández Bolaños

Juristas

Guzmán Abreu Acosta

Inés Queralt Garrigós

Equipo Redactor externo

Arquitecto

Rodrigo Vargas González

Índice

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 10

ARTÍCULO 1. OBJETO 11
ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN 11
ARTÍCULO 3. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN 11
ARTÍCULO 4. PAGO DE TASA POR COMUNICACIÓN PREVIA 11

CAPÍTULO II. ACTUACIONES DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO 12

ARTÍCULO 5. ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA 13
ARTÍCULO 6. ACTUACIONES EXENTAS 14
ARTÍCULO 7. ACTUACIONES PROMOVIDAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS 14
ARTÍCULO 8. TÍTULOS HABILITANTES PREVIOS 15
ARTÍCULO 9. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS CON LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS 16
ARTÍCULO 10. PUBLICIDAD DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN 16

CAPÍTULO III. COMUNICACIÓN PREVIA EN MATERIA DE ACTIVIDADES INOCUAS 18

ARTÍCULO 11. COMUNICACIÓN PREVIA CON DECLARACIÓN RESPONSABLE 19
ARTÍCULO 12. LICENCIAS URBANÍSTICAS Y ACTIVIDADES INOCUAS 19
ARTÍCULO 13. AUTORIZACIONES SECTORIALES 19
ARTÍCULO 14. SUPUESTOS ESPECIALES POR MOTIVOS URBANÍSTICOS 19

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMUNICACIÓN PREVIA 21

ARTÍCULO 15. DE LA COMUNICACIÓN PREVIA 22
ARTÍCULO 16. DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE 22
ARTÍCULO 17. REQUISITOS Y NORMATIVA APLICABLE 22
ARTÍCULO 18. EFECTOS 23
ARTÍCULO 19. COMUNICACIÓN PREVIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN 24
ARTÍCULO 20. RÉGIMEN DE COMPROBACIÓN POSTERIOR, DE INSPECCIÓN Y SANCIONADOR 26

DISPOSICIONES ADICIONALES 27

PRIMERA. COLABORACIÓN CON LOS COLEGIOS PROFESIONALES 28
SEGUNDA. ÓRGANO COMPETENTE 28

DISPOSICIÓN TRANSITORIA 29

PROCEDIMIENTOS INICIADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR 30

DISPOSICIÓN DEROGATORIA 31

DISPOSICIÓN FINAL **33**

ANEXO I **35**

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA COMUNICACIÓN PREVIA DE ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO 36

ANEXO II **37**

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA COMUNICACIÓN PREVIA DE ACTIVIDADES INOCUAS 38

ANEXO III **39**

RELACIÓN DE ACTIVIDADES INOCUAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA 40

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la intervención municipal en determinadas actividades comerciales y en otras actuaciones urbanísticas previamente determinadas legalmente en el término municipal de La Victoria de Acentejo, bajo las figuras de la comunicación previa y declaración responsable, recogidas tanto en la normativa básica de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas como en la normativa básica local, buscando simplificar los procedimientos, haciendo más eficiente la labor municipal y adecuándola al marco normativo vigente.

La Directiva 2006/l23/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, conocida como Directiva de Servicios, establece principios de simplificación administrativa, aboga por limitar la autorización previa obligatoria a aquellos casos en que sea indispensable e introduce las técnicas de la declaración responsable o comunicación previa.

La transposición de esta Directiva al Derecho español se hizo principalmente por la Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y por la Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de determinadas leyes para su adaptación a las normas citadas. Entre las normas que modifica se encuentra el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en el que se otorga la facultad a la Administración Local de intervenir en la actividad administrativa de los ciudadanos a través de la comunicación previa o la declaración responsable.

En el ámbito urbanístico autonómico, las actuaciones sujetas a comunicación previa se regulan en los artículos 332 y siguientes de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; y en la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y Otras Medidas Administrativas Complementarias en lo que se refiere a actividades inocuas. En el primer caso, el texto amplía el régimen de comunicación previa o declaración responsable más allá del ámbito de la primera utilización y ocupación de las edificaciones que estipulaba la legislación anterior en la linea de las directrices europeas ya referidas.

De conformidad con los principios europeos, el esquema de control previo basado en una petición, verificación del cumplimiento de la legalidad aplicable y autorización expresa para que el particular pueda desarrollar una actuación, se ve sustancialmente alterado por la técnica de la declaración responsable o comunicación previa que permite iniciar la actuación sin esperar resolución expresa.

En aplicación de los principios comunitarios que modulan la intervención municipal, la presente Ordenanza, en desarrollo de la legislación vigente aplicable, sustituye la intervención previa por una intervención posterior a través de los servicios de inspección Municipal, de tal manera que el Ayuntamiento sigue ejerciendo sus funciones dentro el marco competencial atribuido.

La Ordenanza se estructura en cuatro capítulos y consta de veinte artículos y tres anexos.

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

El Capítulo II describe la aplicación del régimen de comunicación previa en las actuaciones de construcción, edificación y uso del suelo. Mientras que el Capítulo III lo hace para las actividades clasificadas.

El Capítulo IV define el régimen jurídico aplicable a la comunicación previa.

Los dos primeros anexos enumeran los requisitos específicos para solicitar los diferentes modelos de comunicación previa, así como el último enumera la relación de actividades consideradas como inocuas susceptibles de ser del ámbito de aplicación de esta ordenanza.

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

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO

Esta ordenanza tiene por objeto la adopción de determinadas medidas de simplificación administrativa en relación con las actuaciones municipales de intervención administrativa en el municipio de La Victoria de Acentejo, en materia de actividades y actos de transformación y aprovechamiento del suelo, sometidos a comunicación previa.. Además de establecer los mecanismos de inspección, comprobación, sanción y restauración de la legalidad, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal, autonómica y local.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza es aplicable a la tramitación de procedimientos administrativos siguientes:

1. la actuación urbanística que se ampare en las definiciones de los artículos siguientes para las actividades de construcción, edificación y uso del suelo;
2. el régimen de intervención aplicable para la instalación, la apertura y la puesta en funcionamiento de los establecimientos que sirven de soporte a la realización de actividades sometidas a comunicación previa municipal.

ARTÍCULO 3. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN

1. Las actuaciones urbanísticas de reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica se legitiman a través de la comunicación previa, a excepción de determinadas actuaciones contempladas por la legislación vigente, enumeradas en el artículo 6 de esta ordenanza.
2. El régimen de intervención administrativa aplicable para el inicio de las actividades inocuas será el de la comunicación previa con declaración responsable del promotor de la actividad en única instancia.

ARTÍCULO 4. PAGO DE TASA POR COMUNICACIÓN PREVIA

Junto con el documento de comunicación previa se aportará el documento de autoliquidación de la correspondiente tasa municipal, sin cuyo abono no podrá iniciarse el ejercicio de la actividad, o comenzar el acto u operación. El abono de la citada tasa podrá realizarse de forma presencial en la entidad bancaria o por medios telemáticos.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

ARTÍCULO 5. ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA

1. Estarán sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística, las actuaciones siguientes:

a) Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no afecten a edificios catalogados ni supongan incremento de volumen o edificabilidad.

b) Obras exteriores en edificios no catalogados, salvo que se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.

c) Primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.

d) Cambio de uso de los edificios y las instalaciones.

e) Vallado de obras, fincas y solares que no requieran cimentación y su reparación o mantenimiento.

f) Colocación de carteles y vallas de publicidad y propaganda.

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

h) Limpieza de terrenos.

i) Actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.

j) Apertura de zanjas y catas en terrenos privados.

k) Instalación de andamiaje, maquinaría, grúas y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita un paso libre de 1,20 metros.

l) Ocupación provisional por aparcamientos en solares vacantes.

m) Cualquier otra actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no esté sujeta a otro título de intervención de los previstos en los dos artículos precedentes ni esté exonerada de intervención administrativa previa.

2. La relación de actuaciones sujetas a comunicación previa señaladas en el apartado anterior podrán ser modificadas mediante decreto por el Gobierno de Canarias.

3. El ayuntamiento de La Victoria de Acentejo estará obligado a la tramitación y resolución de las solicitudes de licencia que se formulen por los interesados aun en el supuesto de que la actuación para la que se solicite esté sujeta al régimen de comunicación previa.

En el primer trámite subsiguiente a la presentación de la solicitud, el ayuntamiento deberá informar al interesado sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa y de desistir, en cualquier momento, del procedimiento iniciado.

4. La legalización de las actuaciones que, sujetas a comunicación previa, hayan sido realizadas contraviniendo la legalidad urbanística solo podrá realizarse a través de licencia urbanística, salvo que se trate de la mera subsanación, dentro del plazo conferido, de la comunicación previa presentada o que la legalización se opere antes de la notificación de la incoación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística o que afecte a actuaciones de escasa relevancia o cuantía así determinadas en la respectiva ordenanza local.

ARTÍCULO 6. ACTUACIONES EXENTAS

1. No están sujetas a título o requisito habilitante:

a) Las actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, acto autorizatorio equivalente o comunicación previa y que no supongan modificación ni ampliación del proyecto autorizado, como el acopio de materiales.

b) La preparación y roturación de terrenos, la instalación de riego, las reparaciones y trabajos de mantenimiento de las infraestructuras y construcciones vinculadas a la agricultura, en el marco de la práctica ordinaria de labores agrícolas, que no sea subsumible en ninguna de las actuaciones sujetas a acto autorizatorio o a comunicación previa.

c) Las obras de conservación o reforma consistentes en la sustitución de acabados interiores de una vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

d) La transmisión de la titularidad de licencias o cambio de promotor en las actuaciones que hayan sido objeto de comunicación previa, sin perjuicio, en ambos casos, de la obligatoriedad de su puesta en conocimiento a la Administración.

2. La exoneración de intervención administrativa previa no exonerará de la preceptividad de los títulos de ocupación demanial, cuando resulten procedentes.

3. El Gobierno de Canarias, mediante decreto, podrá modificar la relación de actuaciones señaladas en el apartado 1.

ARTÍCULO 7. ACTUACIONES PROMOVIDAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

1. Las actuaciones sujetas a comunicación previa que se promuevan por las administraciones públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en los apartados siguientes o por la legislación sectorial aplicable.

2. No están sujetos a comunicación previa los actos de construcción, edificación y uso del suelo, incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de cualquiera de las administraciones públicas canarias, sujetos al régimen de cooperación previsto en el artículo 19 de esta la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

   En tales supuestos, la resolución del procedimiento de cooperación legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos, siempre que el ayuntamiento hubiera manifestado la conformidad del proyecto a la legalidad urbanística dentro del plazo de un mes, o de quince días en caso de urgencia, o hubiera dejado transcurrir tales plazos sin pronunciamiento alguno al respecto.

3. En el caso de que el ayuntamiento manifestara su oposición fundada al proyecto dentro de dicho plazo, la resolución motivada de la discrepancia, legitimando en su caso su ejecución, corresponderá al cabildo insular, si la promoción de la obra corresponde al propio cabildo, a entidades públicas dependientes o a cualquier administración local y en los demás casos, al Gobierno de Canarias.

4. Cuando la actuación sea promovida por la Administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.

ARTÍCULO 8. TÍTULOS HABILITANTES PREVIOS

1. No podrá otorgarse licencia urbanística o acto autorizatorio de efecto equivalente ni presentarse comunicación previa para la realización de actuaciones sujetas a autorización sectorial o título para el uso demanial sin que se acredite el previo otorgamiento de estos, de forma expresa o por silencio, cuando este opere en sentido positivo.

2. Los condicionamientos legalmente contenidos en dichos títulos deberán ser respetados y asumidos en la resolución que ponga fin al procedimiento de otorgamiento de la licencia y deberán ser igualmente cumplimentados en la ejecución de las actuaciones amparadas por licencia o por comunicación previa.

3. La no obtención de los títulos previos señalados en el apartado 1 y/o la contravención de sus condicionantes determinará la denegación de la licencia solicitada, la imposibilidad de su obtención por silencio administrativo positivo o la ineficacia de la comunicación previa, cuando esta resulte aplicable.

4. No será necesaria, para la solicitud y obtención de licencia municipal de obra, la previa obtención de título habilitante para la instalación de la actividad clasificada que pretenda implantarse en la construcción que se va a realizar, quedando en todo caso exonerada la administración concedente de aquella de toda responsabilidad derivada de la ulterior denegación de la licencia de instalación de actividad clasificada o de la disconformidad a la legalidad urbanística de las actividades comunicadas.

ARTÍCULO 9. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS CON LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS

1. Para la contratación de sus servicios, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán la acreditación de calificación definitiva, cuando se trate de viviendas protegidas, o la presentación de la comunicación previa, acompañada de los documentos preceptivos, que habilite para la primera utilización y ocupación de las instalaciones.

2. En los casos de contratación provisional de los servicios durante la fase de ejecución de obras, las empresas suministradoras exigirán la acreditación del título de intervención correspondiente y sin que el plazo máximo de duración del contrato pueda exceder del establecido en dicho título.

3. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualquier obra, uso o edificación serán notificadas a las correspondientes compañías para la no concesión o, en su caso, suspensión del suministro de los servicios de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones.

4. La contratación de los suministros solo podrá tener lugar, y/o la suspensión de estos podrá levantarse, una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras o acreditación del silencio positivo.

5. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonía y otros servicios deberán:

a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de los cuales exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

b) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de no contratación o suspensión de los suministros dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

c) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

ARTÍCULO 10. PUBLICIDAD DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

1. Todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la

denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora, en su caso.

2. Los carteles de obras públicas indicarán, además, el importe de la inversión y la administración o administraciones que participan en la financiación.

CAPÍTULO III. COMUNICACIÓN PREVIA EN MATERIA DE ACTIVIDADES INOCUAS

ARTÍCULO 11. COMUNICACIÓN PREVIA CON DECLARACIÓN RESPONSABLE

El régimen de intervención administrativa aplicable para el inicio de las actividades inocuas será el de la comunicación previa con declaración responsable del promotor de la actividad en única instancia.

ARTÍCULO 12. LICENCIAS URBANÍSTICAS Y ACTIVIDADES INOCUAS

1. La instalación de actividades inocuas mediante el régimen de comunicación previa no eximirá a la persona o entidad interesada de la obligación de solicitar y obtener la licencia urbanística, cuando esta fuera preceptiva, que ampare la ejecución de las obras que fueran necesarias para la adecuación del establecimiento para la actividad a implantar.

2. En el supuesto de previo otorgamiento de licencia de obras de acondicionamiento con base en un proyecto técnico que incluya las instalaciones precisas para adecuar el establecimiento a una concreta actividad, solo será necesario presentar la comunicación previa con declaración responsable para su inicio, según modelo normalizado específico.

3. En los casos de obras de nueva planta de edificación o instalación, restructuración o reconstrucción, que incluyan las instalaciones y que tengan como uso específico el ejercicio de una actividad inocua, se podrá presentar conjuntamente la declaración responsable de primera utilización u ocupación del edificio y de inicio de la actividad con comunicación previa, según modelo normalizado específico.

4. Si ya se hubiera obtenido licencia de primera utilización y ocupación, deberá presentarse exclusivamente la correspondiente comunicación previa con declaración responsable.

ARTÍCULO 13. AUTORIZACIONES SECTORIALES

El inicio de las actividades inocuas mediante comunicación previa deberá estar precedido de las autorizaciones sectoriales o títulos habilitantes equivalentes que, en su caso, fueran preceptivos para la instalación o ejercicio de la actividad de que se trate.

La presentación de la comunicación previa sin la obtención de la correspondiente autorización sectorial no habilitará el inicio de actividad.

ARTÍCULO 14. SUPUESTOS ESPECIALES POR MOTIVOS URBANÍSTICOS

Para las actividades inocuas sometidas al régimen de comunicación previa serán de aplicación directa las disposiciones contempladas en el artículo 8 de la LT 7/2011 sobre supuestos especiales por motivos urbanísticos, relativos a edificios o locales en situación legal de fuera de ordenación y en los equiparados a los mismos por haberse ejecutado sin licencia y haber transcurrido los plazos legales para el restablecimiento de la legalidad urbanística; la posibilidad de autorizar instalaciones y actividades provisionales cuyo uso no coincida con el establecido

expresamente por el planeamiento; y la posibilidad de instalaciones o actividades públicas en terrenos o parcelas afectos a usos distintos cuando lo exija el interés general.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA COMUNICACIÓN PREVIA

ARTÍCULO 15. DE LA COMUNICACIÓN PREVIA

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

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

ARTÍCULO 16. DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

La declaración responsable es el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad, o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio. En el ámbito de aplicación de esta Ordenanza, deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de los requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación administrativa y técnica que así lo acredite.

ARTÍCULO 17. REQUISITOS Y NORMATIVA APLICABLE

1. En los supuestos en que sea preceptiva la comunicación previa, su presentación, acompañada de los documentos exigidos, habilitará al interesado para realizar la actuación o actividad comunicada, siempre y cuando esta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación; todo ello sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la comunicación.

2. La comunicación previa vendrá integrada por un acto documentado del interesado poniendo en conocimiento de la administración competente la actuación o actividad proyectada, en los términos y con la documentación complementaria establecidos reglamentariamente y por la respectiva ordenanza local.

3. La administración facilitará la presentación electrónica de las comunicaciones previas y pondrá a disposición impresos normalizados para cumplimentar de una manera sencilla los mismos, en los cuales se hará constar:

a) La identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación intervinientes, en su caso. En casos de cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la

administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión de licencias.

b) La descripción gráfica y escrita de la actuación o actividad y su ubicación física.

c) La indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.

4. En su caso, se deberá acompañar a la comunicación previa:

a) Proyecto suscrito por técnico competente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.

b) Título habilitante de la ejecución de la obra o edificación y certificado final de la misma expedido por técnico competente, acreditativo de que la obra se ha ajustado al proyecto autorizado, en los supuestos de comunicación previa a la primera ocupación de edificaciones.

c) Copia de las autorizaciones sectoriales previas o títulos habilitantes equivalentes que sean preceptivos para el ejercicio de la actividad.

d) En los casos en que se trate de edificaciones preexistentes, ejecutadas sin licencia municipal, para las cuales hayan transcurrido los plazos legales para el restablecimiento de la legalidad urbanística, deberá presentar certificación técnica acreditativa de la seguridad estructural del establecimiento o inmueble en el que se implante la actividad.

5. La Administración podrá requerir del interesado la corrección de aquellas omisiones o incorrecciones subsanables de las que adolezca la comunicación.

ARTÍCULO 18. EFECTOS

1. La presentación de la comunicación previa, efectuada en los términos previstos en esta disposición, habilita para la ejecución de la actuación comunicada y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada. La presentación deberá tener lugar, en todo caso, quince días antes, como mínimo, del inicio de la obra, el uso o la actuación. En los casos de primera ocupación de edificación y las instalaciones dicho plazo mínimo será de un mes.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpora a una comunicación previa o la no presentación de la misma siendo preceptiva, determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar con la actuación urbanística.

3. La comprobación de la comunicación previa y de las actuaciones realizadas a su amparo se regirá por lo dispuesto en la presente ley para el restablecimiento de la

legalidad urbanística y dará lugar a la adopción de medidas de restablecimiento en los supuestos constitutivos de:

a) Inexactitud, falsedad u omisión en la comunicación previa o en los documentos acompañados a la misma, salvo que sean subsanadas en los casos y términos previstos en el artículo 125 de la presente ordenanza.

b) Contravención de la legalidad urbanística de la actuación comunicada.

c) Inaplicabilidad del régimen de comunicación previa a la actuación proyectada, por estar esta sujeta a licencia o a título autorizatorio de efectos equivalentes.

4. En el caso de ejecución de obras, el promotor deberá comunicar su finalización a la Administración.

ARTÍCULO 19. COMUNICACIÓN PREVIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN

1. La primera utilización y ocupación de edificaciones e instalaciones en general deberán ser precedidas por una comunicación previa presentada por el titular del derecho en el Ayuntamiento, que deberá adjuntar un certificado de finalización de obra firmado por técnico competente, en el que se acredite la adecuación de la edificación o instalación al proyecto autorizado conforme a la normativa urbanística, licencia concedida y sus condiciones, ordenanzas municipales, a la legislación sectorial aplicable y, en particular, cuando se trate de viviendas, a la adecuación de las condiciones de habitabilidad.

2. Esta comunicación previa sustituye a la declaración responsable de primera ocupación y a la cédula de habitabilidad.

3. La copia cotejada de la comunicación previa constituye el documento que han de exigir las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones para la contratación de servicios.

4. Están sometidas al régimen de comunicación previa de primera ocupación y utilización:

a) Obras de edificación e instalaciones de nueva construcción con independencia de su uso.

b) Obras que afecten al conjunto del sistema estructural de las construcciones, los edificios o las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.

c) Obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.

d) Obras que comporten la creación de nuevas viviendas o modifiquen el número de unidades susceptibles de uso independiente.

e) Obras que tengan por objeto cambiar los usos de la edificación.

f) Obras y usos provisionales.

5. En los casos en los que se hubiese otorgado una licencia de obras que contemplase la ejecución por fases constructivas, se podrá presentar comunicación previa de ocupación y utilización por fases, pudiendo el promotor, a su elección, o presentar una única comunicación previa que recoja la totalidad de las obras ejecutadas, o bien, presentar tantas comunicaciones previas como fases constructivas existan.

   En éste último caso, la presentación de comunicaciones previas parciales exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que la fachada exterior de la edificación, la cubierta y las zonas comunes, estén totalmente terminadas. La terminación exterior implicará el enfoscado o revestido de muros medianeros así como el pintado de todas las fachadas, tanto las que den a la vía pública como las que den hacia propiedad privada, aunque no sean visibles desde el exterior.

b) Que la ejecución del resto de las fases pendientes, se esté ajustando a la licencia de obras otorgada.

c) Que la puesta en uso o funcionamiento de la parte de la edificación o instalación para la que se presenta la declaración responsable parcial, no interfiera en las obras pendientes de ejecución, ni entrañe riesgo alguno para los usuarios o peatones.

6. En los casos de aquellas edificaciones preexistentes que se hubieran ejecutado sin licencia, o contraviniendo lo dispuesto en ella, y que su uso cumpla con el planeamiento vigente y hayan transcurridos los plazos previstos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, la presentación de la comunicación previa irá precedida de Resolución expresa que declare la prescripción de las acciones de restablecimiento de la legalidad.

7. Según lo dispuesto en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad están sometidas al régimen de comunicación previa de habitabilidad los siguientes supuestos:

a) Comunicación previa en el caso de edificaciones existentes que cuenten con licencia de ocupación con anterioridad al 18 de agosto de 2006 pero no posean cédula de habitabilidad.

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

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

d) Comunicación previa en el caso de las casas-cueva. Su documentación requerida se recoge en el Anexo I de la presente Ordenanza.

8. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la

edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios. Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta ley.

ARTÍCULO 20. RÉGIMEN DE COMPROBACIÓN POSTERIOR, DE INSPECCIÓN Y SANCIONADOR

1. El inicio de la actuación o actividad habilitada por medio de la comunicación previa no impedirá al Ayuntamiento de La Victoria de Acentejo el ejercicio de la potestad de comprobación e inspección posterior, a fin de verificar la realidad de la actividad con la declaración responsable y comunicación previa presentadas.

2. Será de aplicación directa a las actividades inocuas el régimen jurídico establecido en el título V de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos y Otras Medidas Administrativas Complementarias, para los instrumentos de intervención administrativa posterior o de control y que comprenden las potestades de comprobación, de inspección y sancionadora.

3. La labor de inspección devengará tasa municipal conforme a lo establecido en la ordenanza fiscal de aplicación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. COLABORACIÓN CON LOS COLEGIOS PROFESIONALES

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

SEGUNDA. ÓRGANO COMPETENTE

Las referencias realizadas en esta Ordenanza al Ayuntamiento se entenderán efectuadas a los Servicios Técnicos Municipales, entidad u organismo constituido para gestionar la materia urbanística en el municipio de La Victoria de Acentejo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PROCEDIMIENTOS INICIADOS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR

1. Los expedientes de licencias iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ordenanza se regirán por la Ordenanza vigente en el momento de la solicitud de licencia.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si el interesado entiende que la aplicación de la presente Ordenanza le es más favorable podrá desistir de su solicitud y plantear una nueva para acogerse a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

ANEXO I

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA COMUNICACIÓN PREVIA DE ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

1. Es requisito indispensable para cualquier actuación aportar la siguiente documentación:

a) Fotocopia del DNI (persona física) y/o CIF (empresa) y de los Estatutos de la Sociedad (persona jurídica) del interesado.

b) En caso de representante, documento acreditativo de la representación que ostenta.

c) Plano de situación, a solicitar en la oficina técnica, en el que marque la parcela conforme al planeamiento vigente, firmado por el interesado.

d) Fotocopia del recibo Impuesto Bienes Inmuebles o Alta en Catastro.

e) Fotografías de la fachada y/o de las zonas donde se pretenden realizar las obras, donde se refleje el estado actual del espacio.

f) Informes/ autorizaciones sectoriales preceptivos (Consejo Insular de Aguas, Servicio de Carreteras del Cabildo, etc)

g) Ingreso de Autoliquidación.

2. Para el caso específico de las obras señaladas en los apartados c), d), e), h), j), k) del artículo 5.1 se exigirá proyecto técnico, suscrito por técnico competente, cuando sea preceptivo según la L.O.E, el C.T.E y demás normativa sectorial aplicable, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.

3. Obras exteriores en edificios no catalogados, en caso de colocación de andamios/marquesinas, documento técnico que conste de memoria descriptiva donde indique las posibles afecciones, itinerarios y señalizaciones y planos de planta, alzado y sección de los andamios que se pretenden instalar; así como el cumplimiento de las medidas de seguridad requeridas.

4. Para el caso específico de las obras señaladas en los apartados a), b), f), g), i), l) del artículo 5.1 se exigirá:

a) Descripción gráfica y escrita de la actuación, incluyendo mediciones y presupuesto.

b) Croquis a escala del estado actual de inmueble y el resultante tras la realización de las obras, indicando, en su caso, la ocupación de la vía pública.

c) Descripción de las medidas relativas a la evacuación de escombros.

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA COMUNICACIÓN PREVIA DE ACTIVIDADES INOCUAS

1. Fotocopia del DNI (persona física) o CIF (empresa) y de los Estatutos de la Sociedad (persona jurídica) del interesado.
2. En caso de representante, documento acreditativo de la representación que ostenta.
3. Plano de situación (solicitar en la oficina técnica), en el que marque la parcela conforme al planeamiento vigente, firmado por el interesado.
4. CERTIFICADO, firmado por el técnico competente, con descripción de las instalaciones, debiendo justificarse expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial así como la urbanística sobre la edificación y usos aplicables, adjuntando los boletines de instalación de contraincendios y electricidad. (En el caso de presentar Proyecto Técnico deberá aportar Certificado Final de Instalación).
5. CERTIFICADO de colegiación del Técnico competente.
6. Declaración responsable de primera ocupación o licencia de primera ocupación del local donde se pretenda desarrollar la actividad
7. Escritura pública del inmueble, contrato de arrendamiento o cualquier otro título habilitante.
8. Licencia de obra, cuando fuere preceptiva para acometer las instalaciones (en todo caso cuando se requiera de proyecto técnico conforme a la L.O.E.)
9. Fotocopia compulsada de la Autorización Administrativa/Informe/Comunicaciones que fuera preceptiva para el inicio y desarrollo de la actividad, conforme a la normativa sectorial aplicable.
10. Justificante el abono de la Tasa correspondiente.

ANEXO III

RELACIÓN DE ACTIVIDADES INOCUAS SUJETAS AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA

1. Límites particulares:

a) Uso residencial.

i. Residencias comunitarias, hasta 500 metros cuadrados.

ii. Dotaciones de servicios obligatorias en los edificios.

b) Uso industrial.

Talleres. Los tipos que se relacionan a continuación y que no superaren los 350 metros cuadrados de superficie y 15 cv de potencia motriz en edificios exclusivos, o de 150 metros cuadrados y 6 cv de potencia motriz en el resto de las situaciones, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable en materia de medio ambiente y vertidos.

i. Talleres domésticos, entendidos como tales aquellos en los que la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que, por sus características y la maquinaria que se requiera utilizar, resulte, a juicio de los servicios técnicos municipales, realizable en alguna de las piezas de la vivienda de su titular. Las condiciones de superficie serán las establecidas por el instrumento de planeamiento vigente.

ii. Talleres de armería, sin manipulación ni almacenamiento de productos explosivos o inflamables.

iii. Talleres de reparación de aparatos eléctricos de medida, regulación, verificación y control.

iv. Talleres de reparación de electrodomésticos.

v. Talleres de reparación de aparatos y utensilios eléctricos o electrónicos, ascensores y similares.

vi. Talleres de máquinas de coser, máquinas de escribir y similares.

vii. Talleres de relojería.

viii. Talleres de reparación de instrumentos ópticos y fotográficos, incluidas monturas de gafas y cristales.

ix. Talleres de reparación de joyería, bisutería, orfebrería y platería.

x. Talleres de reparación de instrumentos musicales.

xi. Talleres de reparación de bicicletas y otros vehículos sin motor.

xii. Talleres de reparación de juegos, juguetes y artículos de deporte.

xiii. Talleres de prendas de vestir (sastrería, camisería, guantería, sombrerería, zapatería excepto calzado de goma, géneros de punto, bordados, peletería y similares).

xiv. Talleres de artículos de marroquinería y viaje.

xv. Talleres de confección de artículos textiles para el hogar.

xvi. Talleres de encuadernación.

Igual consideración tendrán los laboratorios farmacéuticos y de análisis clínicos sin manipulación de productos inflamables.

c) Almacenes. En los que no se almacenen objetos o materiales de naturaleza inflamable o explosiva, sin límite de superficie y una potencia motriz máxima instalada de 15 cv en edificios exclusivos y de 6 cv en el resto de las situaciones.

i. Almacenes de materias primas agrarias, productos alimenticios y bebidas.

ii. Almacenes de productos textiles, confección, calzado y artículos de cuero.

iii. Almacenes de electrodomésticos.

iv. Almacenes de artículos de ferretería, excepto plásticos.

v. Almacenes de materiales de construcción, excepto maderas, plásticos, disolvente, pinturas y barnices.

vi. Almacenes en general, excepto aquellos que contengan sustancias consideradas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

vii. Viveros de plantas y flores.

d) Uso terciario.

Hospedaje.

Comercio. Los tipos que se relacionan sin límite de superficie:

i. Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, excepto carnicerías, pescaderías, elaboración

ii. de helados, horchata, productos cárnicos, platos preparados, asadores de pollos.

iii. Venta de prendas confeccionadas para vestido y adorno, incluidas zapaterías, bordados, bisutería y similares.

iv. Mercerías.

v. Venta de artículos textiles para el hogar.

vi. Venta de artículos de marroquinería y viaje.

vii. Lavanderías y tintorerías (solo recogida y entrega de prendas sin lavado o limpieza de las mismas).

viii. Farmacias sin manipulación o almacenamiento de productos inflamables.

ix. Venta de artículos de limpieza, perfumería, higiene y belleza, excepto droguerías, cererías y similares.

x. Venta de muebles.

xi. Venta de electrodomésticos ymaterial eléctrico.

xii. Ferreterías y venta de artículos de menaje.

xiii. Venta de artículos de cerámica, vidrio y materiales de construcción.

xiv. Exposición y/o venta de automóviles, motocicletas, bicicletas y sus accesorios y lavados manuales de vehículos.

xv. Venta de aparatos e instrumentos ópticos, médicos, ortopédicos y/o fotográficos.

xvi. Venta de libros, artículos de papelería y escritorio.

xvii. 3.16. Venta de flores y plantas.

xviii. Venta de artículos de joyería, relojería, platería y bisutería.

xix. Juguetería y venta de artículos de deporte.

xx. Venta de material fonográfico y videográfico (disco, casetes de audio y vídeo, etc.).

xxi. Alquiler y venta de cintas de vídeo (vídeo-club).

xxii. Peluquerías y salones de belleza, estética, tatuajes y piercing.

xxiii. Estancos, despachos de lotería y apuestas y locutorios telefónicos.

xxiv. Alquiler de trajes o disfraces.

xxv. Alquiler de vehículos y toda clase de bienes.

xxvi. Anticuarios y almonedas.

xxvii. Herbolarios.

xxviii. Venta de artículos de regalo.

xxix. Reproducción de documentos (excepto copia de planos con amoníaco y similares).

xxx. Estudios fotográficos.

xxxi. Venta de armas y munición (sin manipulación).

xxxii. Oficinas bancarias, cajas de ahorro o similares, con atención al público.

xxxiii. Agencias de viajes.

xxxiv. Clínicas veterinarias (consulta) sin radiología, peluquerías caninas y venta de artículos para animales sin permanencia de los mismos.

xxxv. Consultorios médicos sin hospitalización, radiología nimedicina nuclear y centros de fisioterapia y rehabilitación sin maquinaria.

xxxvi. Dentistas, sin radiología, salvo cuando se trate de equipos de radiografía intraoral dental y laboratorios de prótesis dental.

xxxvii. Autoescuelas sin guarda de vehículos.

xxxviii. Academias y centros de enseñanza de todo tipo, salvo baile, danza y música.

e) Oficinas. Los tipos que se relacionan a continuación sin límite de superficie:

i. Despachos profesionales domésticos.

ii. Oficinas administrativas y de servicios en general.

iii. Oficinas profesionales no domésticas.

iv. Oficinas de entidades financieras, de seguros y similares.

v. Sedes de partidos políticos, organizaciones sindicales, profesionales, patronales, religiosas y similares.

vi. Organizaciones internacionales y representaciones diplomáticas y consulares.

f) Uso dotacional. Los tipos que se relacionan a continuación sin límite de superficie:

i. Oficinas de la Administración.

ii. Centros de enseñanza docente reglada en sus distintos grados definidos por la correspondiente legislación sectorial.

iii. Policlínicas y centros asistenciales, generales o especializados, públicos o privados sin hospitalización, sin quirófanos, sin radiología ni medicina nuclear.

iv. Centros de información, orientación y asistencial social, de cualquier tipo.

v. Salas de exposiciones, museos y similares.

vi. Guarderías.

2. Límites de carácter general:

a) Potencia motriz total de 15 cv en actividades en edificio exclusivo y de 6 cv en el resto de los casos.

Esta potencia ha de entenderse como la de las máquinas destinadas a producir movimiento a expensas de otra fuente de energía.

b) Potencia frigorífica de equipos autónomos de aire acondicionado de 12.500 frigorías/hora en locales de edificios exclusivos no residenciales y de 6.000 frigorías/hora en el resto de los casos.

c) Generadores de calor hasta una potencia total de 25.000 Kcal/h.

d) Hornos eléctricos hasta una potencia total de 10 Kw.

e) Torres de refrigeración.

f) Instalaciones radiactivas de cualquier categoría, incluso generadores de Rayos X, salvo los equipos de radiografía intraoral dental.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA

LA VICTORIA DE ACENTEJO

EQUIPO TÉCNICO GESPLAN S.A.

gesplan

Excmo. Ayuntamiento de
La Victoria de Acentejo