



1225-2025

INFORME JURÍDICO

En relación al expediente administrativo N.º 1225/2025 sobre la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY, en calidad de Secretaria-Interventora Accidental, tengo a bien emitir el presente informe

I. ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Visto que consta en el expediente justificante de publicación con fecha 02/07/2025 en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica de la Corporación, de la consulta pública previa por un plazo de diez (10) días hábiles, conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo.- Visto que constan aportaciones presentadas, durante dicha consulta pública previa, por D. José Carlos González Viejo (28626007T), en fecha de 03/07/2025 (r/e número 1752).

Tercero.- Visto que mediante Oficio del Sr. Alcalde, se solicitó a la Secretaría de la Corporación la emisión de los preceptivos informe jurídico y de impacto de género sobre el borrador de la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY, con carácter previo a realizar la propuesta para su aprobación inicial por el Pleno Municipal.

Cuarto.- Visto que mediante acuerdo Plenario de 24 de julio de 2025 se aprobó inicialmente la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY.

El anuncio de aprobación inicial se publicó en el BOP 93 de 4 de agosto de 2025.

Quinto.- Visto que con fecha 1 de septiembre de 2025, registro de entrada 2025-E-RE-2114, se formularon alegaciones por Don Cristian Pomares Sánchez, en representación de Iniciativa por La Gomera (IxLG), las cuales serán analizadas posteriormente.

Sexto.- Visto que con fecha 8 de septiembre de 2025, registro de entrada 2025-E-RE-, se formularon alegaciones por el II. Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Santa Cruz de Tenerife, las cuales serán analizadas posteriormente.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Ordenanza. Análisis

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





situación de fuera de ordenación, que cumple los condicionantes legalmente exigibles para su uso.

La Ordenanza complementa la regulación prevista en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre.

Entre otras cuestiones, se ha pretendido aclarar aspectos tales como los supuestos en los que resulta jurídicamente adecuada una primera ocupación parcial de una edificación y, en ese caso, detallando la documentación que resultaría precisa acompañar a la comunicación previa.

Segundo.- Tramitación

La Constitución española estipula en los artículos 9.2 y 23.1 la obligación de los poderes públicos de facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida pública y el derecho de la ciudadanía a tal participación.

Por su parte, el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que, con carácter previo a la elaboración de un proyecto de reglamento -también Ordenanza Municipal-, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectadas por la futura norma.

Consta materializada la consulta pública previa.

El artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, estipula el procedimiento administrativo de aprobación de las Ordenanzas Municipales, estableciendo lo siguiente:

“La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional”.

Mediante acuerdo Plenario de 24 de julio de 2025 se aprobó inicialmente la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY.

El anuncio de aprobación inicial se publicó en el BOP 93 de 4 de agosto de 2025.

A continuación, procede entrar a valorar las alegaciones formuladas.

- Consta presentada **alegación** por Don Cristian Pomares Sánchez, en representación de **Iniciativa por La Gomera (IxLG)**, la cual se analiza a continuación:





1.- Se propone por la alegante la inclusión de un articulado específico que exija, en el proceso de primera ocupación, la acreditación de medidas de eficiencia energética y la promoción del uso de materiales de bajo impacto ambiental.

Respuesta: La primera ocupación verifica la ejecución material conforme a un proyecto técnico aprobado, objeto de licencia. Es decir, no cabe imponer nuevos condicionantes que no estuvieran en el proyecto técnico o que vengan directamente referidos en la Ley.

Asimismo, el artículo 34 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, 26 diciembre, prevé la primera ocupación para el supuesto de edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación, regulándose la documentación que los interesados han de presentar. Téngase en cuenta que están en tal situación de fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que lleven totalmente terminadas más de cuatro años y no estén en ninguno de los supuestos prevenidos en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. No pueden imponerse a los interesados medidas más gravosas que las prevenidas en la Ley.

La propuesta de la alegante excede del objeto y ámbito de la presente Ordenanza. No obstante, en el análisis y verificación de los proyectos técnicos de edificación, evidentemente se han de exigir las medidas de eficiencia energética y utilización de materiales que prevea la normativa sectorial.

2.- Se solicita por la alegante que la ordenanza incluya cláusulas que permitan priorizar el uso residencial sobre el turístico en las edificaciones que se regularicen, o que se vincule la primera ocupación a la obligación de destinar un porcentaje de las nuevas construcciones a vivienda protegida o asequible.

Respuesta: A través del título habilitante primera ocupación no se puede, en ningún caso, imponer los condicionantes pretendidos por la alegante.

Se ha de tener presente que el planeamiento, en el caso de nuestro municipio las Normas Subsidiarias Municipales, es el instrumento que regula los usos, tal y como así exige la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

La naturaleza jurídica del título “primera ocupación”, explicado en el punto anterior, impide que en la Ordenanza estén contenidas las cláusulas pretendidas por la alegante.

3.- Se propone por la alegante la adición de disposiciones que exijan evaluaciones de impacto de género en las edificaciones (por ejemplo, espacios seguros y accesibles para mujeres y colectivos vulnerables) y el cumplimiento estricto de la normativa de accesibilidad (Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre), priorizando la inclusión social.

Respuesta: Tal y como se expuso con anterioridad, la primera ocupación verifica la adecuación de la ejecución material realizada de una edificación o instalación al proyecto técnico aprobado, objeto de licencia. Y en edificaciones en fuera de ordenación se prevé la primera ocupación en el artículo 34 del Reglamento autonómico (aprobado por Decreto 182/2018), regulándose la necesidad de presentación de certificados de seguridad estructural y de adecuación de las condiciones de habitabilidad a la normativa. Se trata de edificaciones totalmente terminadas desde hace más de cuatro años, a las que no puede imponerse por Ordenanza los requisitos pretendidos por la alegante, ya que ello conllevaría una modificación de la naturaleza jurídica y objeto de la primera ocupación, con obligación de ejecución de obras, en su caso, siendo ello contrario a Derecho.





4.- Se indica por la alegante que *"la ordenanza hace referencia a la primera ocupación de "instalaciones" sin definir claramente a qué tipo de infraestructuras o montajes se refiere, lo que puede generar ambigüedad en la responsabilidad profesional. Se propone clarificar en el articulado o en un anexo la tipología de "instalaciones" que requieren esta licencia de primera ocupación, especificando los requisitos técnicos y los certificados que debe emitir el profesional competente en cada caso"*.

Respuesta: La documentación a presentar es la ya referida en el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, 26 diciembre, en cuyos artículos 33 y 34 se clarifican los documentos a presentar. En el mismo sentido, la Ordenanza no produce innovación alguna en el término instalación, siendo aquellas a las que se refiere la Ley 4/2017, constituyendo aquellas que no tienen naturaleza edificatoria.

5.- Se propone por la alegante estandarizar los requisitos técnicos mediante un documento normalizado que defina con precisión el contenido del Certificado Final de Obra para que sirva como única base para la primera ocupación, evitando la solicitud de informes adicionales que dupliquen la información.

Respuesta: Tal y como se refirió con anterioridad, los artículos 33 y 34 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias clarifican los documentos a presentar. La Ordenanza, simplemente hace mención a tales documentos en los artículos 5, 6 y 7.

6.- Se propone por la alegante la creación de un modelo de informe técnico estandarizado que incluya un apartado específico para la valoración de la seguridad estructural, estabilidad y condiciones de habitabilidad en edificaciones "fuera de ordenación", limitando la discrecionalidad del proceso.

Respuesta: Procede manifestar lo mismo que en el punto anterior. El artículo 34 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias clarifica los certificados a presentar, siendo estos los referidos en los artículos 6 y 7 de la Ordenanza. Se considera que está especificado el contenido del informe.

7.- Se manifiesta por el interesado que la Ordenanza podría generar una superposición de requisitos entre el Certificado Final de Obra (visado por el Colegio Profesional) y los nuevos certificados o documentos que se exijan en la ordenanza, generando una carga administrativa innecesaria. Se recomienda que la Ordenanza establezca que el Certificado Final de Obra emitido por el técnico y visado por el colegio profesional sea el documento principal y suficiente para acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos, reduciendo así los trámites y garantizando la coherencia normativa.

Respuesta: El certificado final de obra es el documento adecuado cuando la edificación o instalación se ha ejecutado con licencia urbanística. El artículo 5 b) de la Ordenanza proviene del artículo 33 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias. No se prevé en la Ordenanza otro documento técnico.

8.- Se propone por la interesada articular mecanismos de participación continua y más profunda en la aplicación de la ordenanza, más allá de los trámites administrativos estándar, así como, que se incorpore un mecanismo de consulta obligatoria a los colegios afectados (COAC, COIT, etc.), conforme al artículo 5 de la Ley 2/1998, así como a otras Administraciones Públicas, asegurando que la normativa respete las competencias exclusivas y evite intrusismos profesionales.

Respuesta: Se considera que la propuesta se excede del contenido que ha de regular la Ordenanza. Cualquier trámite procedimental derivado de una Ley





habrá de tenerse en cuenta. Asimismo, cualquier Colegio Profesional podrá realizar, en cualquier momento, propuestas de revisión de la Ordenanza.

9.- Se manifiesta por la alegante que la Ordenanza parece más una herramienta para legitimar situaciones de hecho o "fuera de ordenación" ya existentes, en lugar de ser un instrumento de planificación que guíe el desarrollo futuro del municipio hacia un modelo sostenible y ordenado. Esto no se entiende cuando se está desarrollando la redacción del PGO, cuando la propia Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos ha sido modificada recientemente, y la Ley de Turismo se encuentra en consulta pública. Se insta a que la ordenanza se remita de manera explícita a la obligatoriedad de las determinaciones del Plan General de Ordenación (PGO) que establezca los criterios de crecimiento, y que esta ordenanza actúe como un complemento, no como una figura independiente que pueda legitimar un desarrollo descontrolado.

Respuesta: La Ordenanza que nos ocupa no puede ser un instrumento de planificación que guíe el desarrollo futuro del municipio hacia un modelo sostenible y ordenado.

Se ha de reiterar que la Ordenanza tiene su objeto, y la primera ocupación su naturaleza, ya argumentada con anterioridad. La Ordenanza en ningún caso podría asumir competencias que están atribuidas por la Ley 4/2017 a los instrumentos de ordenación (planes generales, planes parciales, etc.). Evidentemente las Normas Subsidiarias Municipales y un futuro Plan General de Ordenación han de ser cumplidos, sin que haya de incluirse una previsión a estos efectos en una Ordenanza. Téngase en cuenta que el artículo 156 de la Ley 4/2017 dispone:

*"La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes **efectos**:*

a) **La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.**

b) *La declaración de situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que dispone la sección siguiente y el propio planeamiento.*

c) **La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas, tanto públicas como privadas, siendo nula cualquier reserva de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.**

d) *La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.*

e) *La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres.*

f) *La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y a obtener copia de la documentación, así como a ser informado por escrito sobre su contenido, en la forma que se determine reglamentariamente".*

Es decir, el cumplimiento de las Normas Subsidiarias y de un futuro Plan General de Ordenación deviene obligatorio por imperativo legal.





- Con fecha 8 de septiembre de 2025, registro de entrada 2025-E-RE-, se formularon **alegaciones por el II. Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Santa Cruz de Tenerife.**

Se indica que en el contenido de la Ordenanza, se ha dejado fuera de participación a los Ingenieros Técnicos Industriales y a los Graduados en la rama industrial de la Ingeniería (titulación equivalente a la anterior, tras la reforma de Bolonia).

En primer lugar, se ha de tener presente que mediante Sentencia núm. 1464/2021, de 13 de diciembre de 2021, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, se declaró por el alto Tribunal lo siguiente:

“La ley de Ordenación de la Edificación diferencia y distribuye las competencias profesionales en relación con los usos de los inmuebles (art. 2 en relación con los artículos 10, 12 y 13). De modo que reserva la elaboración de proyectos, la dirección de la obra y la dirección de la ejecución de la obra de los usos del grupo a), (en donde se incluye el uso residencial) a los arquitectos y arquitectos técnicos, excluyendo a los ingenieros técnicos. En cambio, cuando contempla estas mismas actividades referidas a otros usos (aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones, forestal; industrial; naval [...]) amplía el abanico de los profesionales llamados a realizarlas, «la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto» si bien especificando que «vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas». Ello se corresponde con lo dispuesto en el art. 2 de la Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de la atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros técnicos dispone una serie de competencias diversas en relación también con la redacción y firma de proyectos de construcción, reforma, reparación y conservación, dirección de actividades e incluso realización de mediciones, calculo, valoraciones, informes y peritaciones pero especificando que dichas actividades profesionales las ejercerán «dentro de su respectiva especialidad».

Es cierto que la emisión del certificado para obtener una licencia de segunda ocupación de un inmueble destinado a vivienda no implica la realización de un proyecto ni la dirección o ejecución de obras de nueva construcción o alteración sustancial de lo ya construido, pero certifica si dicho inmueble se ajusta a las condiciones que permitieron la obtención de la licencia de primera ocupación - acreditando que cumple las exigencias del proyecto edificatorio, con la normativa urbanística y se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina, y por ende respeta las exigencias de seguridad y habitabilidad-, por lo que su emisión debe encomendarse a aquellos profesionales que están cualificados, por su formación y por las competencias adquiridas para evaluar tales extremos, considerándose que en el caso de inmuebles de uso residencial estos son los arquitectos y arquitectos técnicos y no los ingenieros técnicos industriales.

Resulta relevante recordar que la Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos, en su artículo segundo restringe las atribuciones de los Ingenieros Técnicos a sus concretas especialidades, entre las que no se encuentra la edificación residencial. En el caso de los ingenieros industriales su especialidad hace referencia a las plantas industriales o construcciones y edificaciones, instalaciones en el ámbito de la ingeniería industrial (según establece el plan de estudios de esta especialidad en la Orden CIN/311/2009, de 9 de febrero, por la que se establecen los requisitos para la verificación de los títulos universitarios oficiales que habiliten para el ejercicio de la profesión de Ingeniero Industrial).





La misión básica del profesional que emite la certificación es comprobar el grado de cumplimiento de la normativa en vigor y su acomodación al proyecto de edificación, existiendo una evidente relación entre la capacidad para intervenir en la edificación y la certificar que lo edificado se corresponde con lo proyectado, tomando en consideración que aunque existe una base de enseñanzas comunes que dotan a sus titulados superiores de un fondo igual de conocimientos técnicos que, con independencia de las distintas especialidades, permiten el desempeño de determinadas actividades, los elementos estructurales y de seguridad pueden variar dependiendo del uso a que se destine. A tal efecto, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación establece un requisito básico «Seguridad estructural» adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y el uso previsto (art. 10), lo mismo sucede con las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio y salubridad, que se establecen de acuerdo “con las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento”» (arts. 11 y 13).

Por todo lo expuesto, procede estimar el recurso de casación anulando la sentencia de instancia y confirmando las resoluciones administrativas que consideraron que el facultativo competente para emitir el certificado para obtener la licencia de segunda ocupación en relación con un inmueble destinado a uso residencial son los arquitectos y arquitectos técnicos”.

Sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta que las primeras ocupaciones pueden ser de inmuebles de diferentes usos, y a los efectos de que la Ordenanza pueda en todo momento estar acorde con la normativa aplicable y con la jurisprudencia que se emane al respecto, se considera adecuado eliminar la referencia al concreto perfil profesional, el cual será adecuado conforme a la normativa en cada momento vigente y jurisprudencia recaída al efecto. En este sentido, teniendo en cuenta la diferente casuística existente, se generalizan los preceptos afectados en el sentido de la alusión al “*técnico competente conforme a la normativa y jurisprudencia aplicable*”. De esta forma, no en la Ordenanza no se deja fuera, de antemano, a ningún perfil profesional técnico, si bien en el caso concreto solo podrán actuar los posibilitados por la normativa y jurisprudencia aplicable.

Tercero.- Igualdad efectiva entre mujeres y hombres

El artículo 15 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, establece que el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

La Ley exige el fomento de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en todas las actuaciones que realicen los poderes públicos, estimándose en este caso que el texto normativo analizado obedece al principio de la transversalidad de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

Asimismo, en la redacción de la Ordenanza se ha materializado la correcta utilización del lenguaje, que en este caso resulta apropiado y acorde a la igualdad y la perspectiva de género.

En base a lo expuesto, se formula la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO





Primero.- Admitir a trámite las alegaciones formuladas el 1 de septiembre de 2025, registro de entrada 2025-E-RE-2114, por Don Cristian Pomares Sánchez, en representación de Iniciativa por La Gomera (IxLG), contra el borrador de ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY, aprobado inicialmente, al haber sido presentadas en forma y plazo, y desestimarlas en base a lo expuesto en el presente acuerdo.

Segundo.- Admitir a trámite las alegaciones formuladas el 8 de septiembre de 2025, registro de entrada 2025-E-RE-, por el Il. Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Santa Cruz de Tenerife, contra el borrador de ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY, aprobado inicialmente, al haber sido presentadas en forma y plazo, y estimarlas parcialmente en el sentido referido en el presente acuerdo, generalizando en la Ordenanza la referencia al técnico competente, de forma que apriorísticamente no estén tasados.

Tercero.- Aprobar definitivamente la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY, que tiene el siguiente tenor literal:

“

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Por el Iltre. Ayuntamiento de Valle Gran Rey se considera que la regulación que consta tanto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias como en el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado mediante Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, ha de ser complementada mediante la potestad reglamentaria municipal, que en este caso, está atribuida a esta Corporación local.

En este sentido, constan lagunas regulativas en las citadas normas que han de ser desarrolladas y especificadas por una Ordenanza reguladora municipal, siendo voluntad de esta Corporación llevarlo a cabo, entre otras razones, no sólo por complementar la referida regulación legislativa y reglamentaria autonómica, sino también para dar seguridad jurídica aclarando aspectos tales como los supuestos en los que resulta jurídicamente adecuada una primera ocupación parcial de una edificación y, en ese caso, detallando la documentación que resultaría precisa acompañar a la comunicación previa correspondiente.

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





Asimismo, por el Ilte. Ayuntamiento de Valle Gran Rey se ha llevado a cabo con carácter previo la preceptiva consulta pública prevista en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En definitiva, teniendo en cuenta la realidad fáctica de algunas problemáticas estructurales del desarrollo urbanístico de Valle Gran Rey, se requiere disponer de una normativa que proporcione seguridad jurídica a los todos los operadores y, especialmente, a los particulares propietarios de las edificaciones consolidadas en el Municipio, que regule y ordene de manera objetiva las condiciones y requisitos necesarios para la obtención del título de primera ocupación de las edificaciones o instalaciones, en su totalidad estructural o en parte de ellas, por lo que se ha procedido a la aprobación de la presente Ordenanza Municipal reguladora de la Primera Ocupación de Edificaciones e Instalaciones en el municipio de Valle Gran Rey, generando un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento e implementación.

ARTICULADO

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

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

La comunicación previa no exime de la posterior verificación municipal de ser la misma conforme a Derecho.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

Lo dispuesto en la presente Ordenanza reguladora será de aplicación en todo el término municipal de Valle Gran Rey, y sin perjuicio de las autorizaciones o informes sectoriales que, en su caso, fueran preceptivos en cada expediente.

Artículo 3.- Potestad reglamentaria.

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

TÍTULO II.- COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 4.- Comunicación previa de primera ocupación.

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

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

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





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

a) Título habilitante para la ejecución de las obras o identificación del mismo.

b) Certificado final de la obra, emitido por técnico competente conforme a la normativa y jurisprudencia aplicable, ajustado a los requisitos y contenido exigidos para dicho tipo de documento por la normativa sectorial, comprensiva, cuando menos, de los siguientes extremos:

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

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

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

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

e) Acreditación de abono de tasa o tasas correspondientes.

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

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

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

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

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

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

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





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

g) Acreditación de abono de tasa o tasas correspondientes.

Asimismo, todos los requisitos anteriormente mencionados, operan para partes del inmueble o de la instalación, con carácter y naturaleza estructural y funcionalmente independiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Acreditación de abono de tasa o tasas correspondientes.

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





sobre el grado de eficiencia energética de los mismos. Ello incluye la verificación de las condiciones aptas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

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

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

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

TÍTULO III.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 8. Trámites.

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

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

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

2.- Una vez presentada la comunicación previa, los servicios técnicos del Illtre. Ayuntamiento de Valle Gran Rey, en cualquier momento, podrán fiscalizar su adecuación al ordenamiento jurídico vigente. A estos efectos, se emitirán los informes técnicos y jurídicos correspondientes.

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

4.- En el supuesto de que consten omisiones o inexactitudes subsanables, se procederá a requerir a la persona interesada a los efectos de que en el plazo máximo de diez (10) días proceda a presentar la documentación correspondiente, advirtiéndole que, en caso contrario, se procederá a declarar la ineficacia de la comunicación previa, sin que se puede desarrollar el uso pretendido. Dicho plazo podrá ser prorrogado a petición de la persona interesada, de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

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

6.- La primera ocupación será requisito necesario para que las empresas suministradoras de servicios provean sus respectivos suministros. A estos efectos, en el transcurso del plazo de un mes desde la presentación de la comunicación previa, se posibilitará a las personas interesadas solicitar el suministro de servicios, sin perjuicio de la posible comprobación municipal de la adecuación a la legalidad de la comunicación previa formulada.

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





habilitantes para tal actividad. A estos efectos, la declaración municipal de uso consolidado no será suficiente para el desarrollo legítimo de la actividad, siendo preciso que por las personas interesadas se proceda a obtener el referido título jurídico habilitante de la actividad.

TÍTULO IV.- RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 9.- Infracciones y sanciones.

1.- Conforme a la presente Ordenanza reguladora constituyen infracciones aquellas previstas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias o norma que, en su caso, la sustituyera, teniendo como consecuencia jurídica las sanciones dispuestas en el propio texto normativo.

2.- Serán responsables las personas consideradas como tal en las referidas normas legales.

3.- Para la imposición de sanciones se aplicarán los requisitos previstos en la misma, rigiendo los atenuantes y agravantes establecidos, así como los plazos de prescripción y resto de elementos regulados.

4.- De igual forma, regirá el plazo de tramitación del procedimiento sancionador previsto en la Ley.

5.- El régimen sancionador se entiende sin perjuicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad que, en su caso, procediera, el cual se tramitará conforme preceptúa la Ley.

Disposición Adicional Única.

Se faculta a la Alcaldía-Presidencia del Il. Ayuntamiento de Valle Gran Rey para resolver las dudas de interpretación de la presente Ordenanza o cualquier eventualidad no recogida en la misma, mediante resolución debidamente justificada, así como para la aprobación de cuantos documentos normalizados sean necesarios para la ejecución y desarrollo de esta Ordenanza y de cuantas resoluciones se precisen en orden a su implementación, desarrollo y efectiva aplicación.

Disposición Derogatoria Única.

Una vez entre en vigor la presente Ordenanza reguladora, quedarán derogadas expresamente aquellas normas aprobadas por el Il. Ayuntamiento de Valle Gran Rey de igual o inferior rango, que contravinieren lo dispuesto en la misma.

Disposición Final Única.

La modificación de la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince (15) días hábiles de su publicación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, de conformidad con lo previsto en los artículos 70.2 en relación con el 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local".

Cuarto.- Publicar el anuncio y la normativa de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, entrando en vigor la misma a los quince (15) días hábiles desde su publicación, de conformidad con lo previsto en los artículos 70.2 en relación con el 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Quinto.- Contra el texto de la Ordenanza se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el plazo de dos meses a contar desde su publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.





DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

