

SUMARIO

Acuerdo del Pleno de fecha 20/11/2025, del Ayuntamiento de Valle Gran Rey por el que se aprueba definitivamente la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY

TEXTO

Por Acuerdo del Pleno de fecha 20/11/2025, se aprobó definitivamente la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY, lo que se publica a los efectos de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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 Ilustre 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 Illtre. 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 Ilustre 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, registrará 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 Illtre. Ayuntamiento de Valle Gran Rey para resolver las dudas de interpretación de la presente Ordenanza o cualquier eventualidad no recogida en el 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 Illtre. 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.

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.

En Valle Gran Rey, a la fecha de la firma electrónica

El Alcalde, Borja Barroso Jiménez

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

