

Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo**Secretaría Delegada****ANUNCIO****5534****235692**

Doña Belinda Pérez Reyes, Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, certifica que:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco, acordó aprobar inicialmente la modificación de la Ordenanza de Edificación de Santa Cruz de Tenerife, del tenor literal siguiente:

“9.- Expediente 4/2025/GMU relativo a la modificación de la Ordenanza de Edificación de Santa Cruz de Tenerife.

Vista la propuesta obrante en el expediente en la que figuran los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho:

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Santa Cruz de Tenerife, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2021, acordó aprobar de manera definitiva la Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación de Santa Cruz de Tenerife (BOP número 153, de 22 de diciembre de 2021).

Esta nueva Ordenanza de 2021, respecto a la anterior aprobada en el año 2017, supuso una modificación sustancial, ya que respondía a la necesidad de adecuar su texto al nuevo cambio de planeamiento acontecido en el municipio (se declara la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 tras la publicación en el BOC número 219, de fecha 27 de octubre de 2020, y se recupera la vigencia de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, 8 de mayo), así como la necesidad de adaptarlo a los numerosos textos normativos que se sucedieron en el marco urbanístico (la Ley 4/2017, de 13 de julio, el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, etc.).

II.- Tras casi tres años desde su vigencia, se puso de manifiesto la existencia de disfunciones en su aplicación, que produjeron cierta controversia en los procedimientos que se formulan en este Organismo, con los consiguientes perjuicios a los intereses de los ciudadanos. Por esta razón, se consideró conveniente su modificación, para corregir la redacción de ciertos artículos con la finalidad de aclarar su contenido y mejorar aplicabilidad de estos.

III.- Como consecuencia de lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el 28 de febrero de 2025, acordó aprobar definitivamente el texto íntegro de la

Modificación de la Ordenanza Municipal de la Edificación de Santa Cruz de Tenerife (BOP numero 41, de 4 de abril de 2025).

IV.- Dicho documento ha sido impugnado ante la jurisdicción contencioso-administrativa por la Comunidad Autónoma de Canarias (PO 137/2025, seguido ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias).

La Administración autonómica discute el contenido de dos preceptos, al entender que regulan aspectos que son propios de la ordenación pormenorizada que correspondería al Plan General, en concreto:

- El último párrafo del apartado 8 del artículo 6.2.3. Cuerpos volados, respecto del cual la presente modificación propone su eliminación, al ser un párrafo introducido ex novo por la Ordenanza de 2025.
- Y el apartado 3, del artículo 7.2.5, apartados c) y d) relativo al cambio de uso a residencial vivienda y modificación de las viviendas existentes, respecto del cual la presente modificación también propone su eliminación y, por tanto, volver a la redacción original del precepto que contemplaba la Ordenanza de Edificación aprobada en 2021 y que nunca fue objeto de impugnación.

V.- Consta acuerdo del Consejo Rector adoptado en sesión ordinaria el día 30 de octubre de 2025.

VI.- Obra acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad, adoptado en sesión ordinaria el día 10 de noviembre de 2025, en el que se aprueba el proyecto de modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación de Santa Cruz de Tenerife.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- NATURALEZA

Dispone el art. 153.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que, las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Además, en su apartado tercero añade que, los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

Por último, reza el citado precepto que, las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local.

El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las ordenanzas, deberá comunicarse al Cabildo Insular correspondiente y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

II.-MARCO NORMATIVO Y COMPETENCIAL.

Las ordenanzas municipales son disposiciones de carácter general dictadas por las Entidades Locales territoriales, a las que, en su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden, en todo caso y conforme a lo dispuesto en el artículo 4.1 a) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, las potestades reglamentaria y de autoorganización. Además, en el ámbito del urbanismo, el artículo 25.2 a) de la LBRL establece que el Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en materia de urbanismo.

Así, el art. 84.1 de la LBRL dispone que: “*Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de Ordenanzas y bandos*”

Téngase en cuenta que, en el caso de los Municipios de Gran Población, la LBRL atribuye a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno (artículo 127.1 c) de la LBRL).

Asimismo, la LBRL atribuye al Pleno la aprobación y modificación de las ordenanzas y reglamentos municipales (artículo 123.1 d) de la LBRL).

De esta forma la aprobación de las Ordenanzas Municipales que el Ayuntamiento pudiera dictar en el ejercicio de la competencia que tiene atribuida en materia de urbanismo corresponde al Pleno Municipal, competencia que es indelegable de conformidad a lo dispuesto en el artículo 22.4 de la LBRL.

Si bien en el caso de los Municipios de Gran Población corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de Ordenanzas, al estar así establecido por el artículo 127.1 a) de la LBRL.

III.- PROCEDIMIENTO.

El artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen local establece que 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.

En este supuesto, además, resulta obligatorio efectuar el trámite de consulta a la Administración autonómica, como administración cuyas competencias pudieran resultar afectadas, tal y como expresamente determina el artículo 19.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, al ser la ordenanza de edificación un instrumento de ordenación urbanística complementario (ex artículo 134.1.c LSENPC):

2. *En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación o modificación de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refieren las letras a) y b) del apartado anterior, cuando tengan suficiente grado de desarrollo, debe cumplirse el trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, incluso en los procedimientos de urgencia, exceptuándose únicamente de dicho trámite aquellas actuaciones que constituyan desarrollo o ejecución de otros previos en cuyo procedimiento de elaboración y aprobación se haya cumplido el mismo, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado.*

El trámite de consulta podrá simultanearse con el de información pública si existiera y tendrá una duración mínima de un mes y máxima de dos meses, salvo que la legislación ambiental o sectorial disponga otro plazo diferente.

Por su parte, el artículo 127.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local establece lo siguiente:

"1. Corresponde a la Junta de Gobierno Local:

La aprobación de los proyectos de ordenanzas y los reglamentos, incluidos los orgánicos, con excepción de las normas reguladoras del Pleno y sus Comisiones."

De igual modo, cabe destacar que en el presente caso se ha decidido omitir el trámite de consulta pública previa, prevista en el artículo 133 de la Ley 39/2015, ya que la propuesta normativa consiste simplemente en la eliminación de dos preceptos, por lo que carece de impacto significativo en la actividad económica, no impone obligaciones relevantes a los destinatarios y, además, regula aspectos muy parciales de una materia, por lo que cumple con todos y cada uno de los requisitos que exige en último párrafo del artículo 133.4 de la LPAC para no celebrar una consulta previa.

IV.- COMUNICACIÓN, PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR.

A tenor de lo expresado en el artículo 15 del Reglamento de Procedimiento sobre materias de competencia del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife:

"1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la publicación y entrada en vigor de las disposiciones generales aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento, se producirá de la siguiente forma:

- a) *El acuerdo de aprobación definitiva se comunicará, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado y a la de la Comunidad Autónoma.*
- b) *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.*
- c) *La disposición general entrará en vigor en la fecha que en la misma se determine o, en su defecto, a los veinte días 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.*

2. Las ordenanzas fiscales se regirán por la legislación específica en materia de Haciendas Locales.

El Secretario General del Pleno acordará la edición periódica de todas las disposiciones generales y ordenanzas fiscales de la Corporación”.

Visto el acuerdo adoptado por Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo en la sesión ordinaria celebrada el día treinta de octubre de dos mil veinticinco.

Visto el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife en la sesión ordinaria celebrada el día diez de noviembre de dos mil veinticinco.

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión de Planificación del Territorio e Infraestructuras en la sesión ordinaria celebrada el día veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco.

El Pleno del Ayuntamiento, con el siguiente resultado de la votación:

Grupo Municipal Coalición Canaria: 9 votos a favor

Grupo Municipal del Partido Popular: 5 votos a favor

Grupo Municipal Socialista: 8 abstenciones

Grupo Municipal de VOX: 2 votos a favor

Concejal no adscrito: 1 voto a favor

Por unanimidad de los corporativos presentes, que supone la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno.

ACUERDA

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la Modificación de la Ordenanza Municipal de la Edificación de Santa Cruz de Tenerife, en los siguientes términos:

- Se elimina el último párrafo del apartado 8 del artículo 6.2.3. Cuerpos volados.

- Redacción original:

8.- *Todas las nuevas edificaciones destinadas a uso residencial, en sus modalidades de colectiva y unifamiliar, deberán disponer de espacios exteriores abiertos: patios, terrazas, balcones, etc., siempre que las normas urbanísticas, ordenanzas y resto de normativa sectorial lo permita. En el caso de viviendas en plantas bajas o en la tipología unifamiliar deberán disponer vinculados espacios exteriores abiertos siempre que la tipología y la existencia de espacios libres lo haga posible (en edificación abierta, por ejemplo). En las viviendas en las que se permita disponer cuerpos volados abiertos se dispondrán de manera obligatoria siempre que sea factible su realización de acuerdo con el contenido de este artículo, siendo este el preferente frente a otro tipo de cuerpos volados (cerrado o semicerrado). Se entiende que existe preferencia cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo b) del apartado 5, no se pueden disponer cuerpos volados cerrados o semicerrados, pero si cuerpos volados abiertos.*

Se establece una dimensión mínima de cuerpos volados abiertos de uno con veinte (1,20) metros de profundidad y una superficie de tres con sesenta (3,60) metros cuadrados. En ningún caso, estas superficies computaran como edificabilidad a efectos urbanísticos.

- Redacción propuesta:

8.- *Todas las nuevas edificaciones destinadas a uso residencial, en sus modalidades de colectiva y unifamiliar, deberán disponer de espacios exteriores abiertos: patios, terrazas, balcones, etc., siempre que las normas urbanísticas, ordenanzas y resto de normativa sectorial lo permita. En el caso de viviendas en plantas bajas o en la tipología unifamiliar deberán disponer vinculados espacios exteriores abiertos siempre que la tipología y la existencia de espacios libres lo haga posible (en edificación abierta, por ejemplo). En las viviendas en las que se permita disponer cuerpos volados abiertos se dispondrán de manera obligatoria siempre que sea factible su realización de acuerdo con el contenido de este artículo, siendo este el preferente frente a otro tipo de cuerpos volados (cerrado o semicerrado). Se entiende que existe preferencia cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo b) del apartado 5, no se pueden disponer cuerpos volados cerrados o semicerrados, pero si cuerpos volados abiertos.*

• Y el apartado 3, del artículo 7.2.5, apartados c) y d) relativo al cambio de uso a residencial vivienda y modificación de las viviendas existentes, respecto del cual la presente modificación también propone su eliminación y, por tanto, volver a la redacción original del precepto que contemplaba la Ordenanza de Edificación aprobada en 2021 y que nunca fue objeto de impugnación.

- Redacción original:

3.- *Los cambios de uso a residencial vivienda o la modificación de éstas que se realicen en edificios existentes con uso principal residencial vivienda o incluidos en el Catálogo de Edificaciones y Espacios Protegidos, estarán sujetos a las siguientes exigencias:*

c) *Nunca se podrá situar el nuevo uso residencial por debajo de plantas o niveles del inmueble en el que existan otros usos diferentes, salvo en las situaciones expresamente recogidas en las normas urbanísticas y cuando se trate de las plantas bajas cuyo acceso a la nueva vivienda se realiza desde un espacio independiente al resto del edificio.*

d) *Se podrán admitir cambios de usos en el mismo nivel, planta o rellano de un edificio compartiendo accesos con otros usos, esto es, sin zonas exclusivas para cada uso, cuando que se trate de un edificio existente que cuente con títulos habilitantes que justifiquen dicha circunstancia y siempre que se acrediten las debidas condiciones de aislamiento acústico y energético de las nuevas viviendas.*

- Redacción propuesta:

Los cambios de uso a residencial vivienda o la modificación de éstas que se realicen en edificios existentes con uso principal residencial vivienda o incluidos en el Catálogo de Edificaciones y Espacios Protegidos, estarán sujetos a las siguientes exigencias:

c) Nunca se podrá situar el nuevo uso residencial por debajo de plantas o niveles del inmueble en el que existan otros usos diferentes, excepto en las plantas bajas cuando el acceso a la nueva vivienda se realice desde un espacio independiente al resto del edificio.

d) Se podrán admitir cambios de usos en el mismo nivel, planta o rellano de un edificio compartiendo accesos con otros usos, cuando que se trate de un edificio existente que cuente con títulos habilitantes que justifiquen dicha circunstancia y siempre que se acrediten las debidas condiciones aislamiento acústico y energético de las nuevas viviendas.

SEGUNDO. - La Ordenanza se someterá a información pública por un plazo de treinta (30) días hábiles, previa inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

TERCERO. - La ordenanza se someterá al trámite de consulta dirigido a la Administración de la Comunidad Autónoma por plazo de un mes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CUARTO. -Todas las reclamaciones y sugerencias presentadas se resolverán dentro del plazo correspondiente elevando el expediente al Pleno de la Corporación para su aprobación definitiva; significando que en el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

QUINTO. - Comunicar con carácter previo a su publicación, conteniendo el texto íntegro de la referida disposición, a la Administración General del Estado, a la Comunidad Autónoma (Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística) y al Cabildo Insular de Tenerife.

SÉPTIMO. - Contra la aprobación definitiva de la Modificación de la Ordenanza Municipal de la Edificación de Santa Cruz de Tenerife podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la notificación o publicación. Todo ello sin perjuicio de que se interponga cualquier otro recurso que se estime procedente a tenor del artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Santa Cruz de Tenerife, a cuatro de diciembre de dos mil veinticinco.

LA SECRETARIA DELEGADA, Belinda Pérez Reyes, documento firmado electrónicamente.