



## INSTRUCCIÓN

### **Criterios interpretativos relativos a la Ordenanza Reguladora de los regímenes de intervención en materia urbanística: Licencias y comunicaciones previas.**

Expediente: 2017004854.

La reciente entrada en vigor de la *Ordenanza Reguladora de los regímenes de intervención en materia urbanística: Licencias y comunicaciones previas*, ha puesto de relieve diversos aspectos técnicos y jurídicos que admiten interpretaciones diversas debido a indeterminaciones y falta de concreción en su contenido, que inciden en su puesta en práctica y, como consecuencia, significan más un impedimento que un incentivo normal de su aplicación. Por tanto, se pretende con la presente Instrucción mantener unos criterios interpretativos coincidentes y objetivos dirigidos a ofrecer una mayor seguridad jurídica a los ciudadanos frente a la Administración.

#### **1. RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS E IDENTIFICADORES.**

Una vez presentada y cumplimentada correctamente la correspondiente comunicación previa en los términos descritos en el art. 28 de la Ordenanza, se procederá a la comprobación técnica por el Servicio de Licencias, pudiéndose realizar alguna de las siguientes actuaciones:

- a) ***“Diligencia de comprobación técnica-jurídico documental” en los 15 días posteriores a su presentación***, que verifique que la comunicación no adolece de errores o inexactitudes formales y que el contenido de la documentación técnica que la acompaña es adecuado. Dicha diligencia podrá concluir de la siguiente forma:
  - i) Que la comunicación previa presentada ES CONFORME con las determinaciones contenidas en la Ordenanza, dando por finalizado las actuaciones de comprobación del Servicio de Licencias y procediendo a su notificación y archivo del expediente.
  - ii) Que la comunicación previa presentada NO ES CONFORME con las determinaciones contenidas en la Ordenanza, requiriendo al interesado para que, en un plazo de 15 días, con la expresa advertencia de la suspensión del plazo para el inicio de las obras, proceda a la subsanación, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciera se dictará Resolución que deje sin efecto la actuación comunicada.



- b) “Informe de Comprobación técnica” en los 15 días posteriores a su presentación, sin necesidad de efectuar visita a las obras objeto de la comunicación, por considerar que la documentación presentada resulta suficiente para acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el apartado a) anterior y verificar su conformidad con la legalidad urbanística vigente y normativa aplicable.
- c) “Informe de Inspección de las Obras”, que conlleve visita de inspección a las obras objeto de la comunicación, pudiéndose realizar **dentro de los plazos previstos en la comunicación previa para llevar a cabo las obras**. En el caso que no se indiquen en la comunicación presentada los plazos para la ejecución de las obras, **se establece por defecto un plazo máximo de tres (3) meses**. Además de lo señalado para el informe de comprobación técnica, contendrá testimonio fotográfico del estado de las obras.

Los informes referidos podrán concluir de la siguiente forma:

- i) Que la comunicación previa de obras presentada es conforme a la legalidad urbanística vigente y normativa aplicable, dando por concluido el trámite del expediente y procediendo a su notificación y archivo.
- ii) Que la comunicación de obras presentada no es conforme a la legalidad urbanística vigente y normativa aplicable, produciéndose los efectos contemplados en el apartado 3 del art. 29 de la Ordenanza con elaboración de la Resolución que deje sin efecto la Comunicación Previa y con traslado inmediato al **Servicio de Disciplina Urbanística**.

## 2. RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR EN LA COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS E IDENTIFICADORES.

Sin perjuicio de la documentación exigida en el anexo 2 de la Ordenanza, se realiza la siguiente aclaración respecto a aquellos tipos de obras que se le requiere documentación técnica, para determinar cuál se exige suscrita por técnico competente, y en qué casos se exige suscrita por la persona responsable de la ejecución de las obras. En este punto hay que tener presente que el CTE<sup>1</sup> determina que para las intervenciones en los edificios existentes, su cumplimiento se justificará en el *proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente* que acompañará a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras, y en caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, *se deberá manifestar*

---

<sup>1</sup> RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, que introducía la definición de *Intervención en los edificios existentes*: Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes: a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio c) Cambio de uso.



*explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.*

**a) Documentación técnica o memoria justificativa elaborada por técnico competente:** contendrá la documentación exigida en el anexo 2 del CTE consistente en: memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar (detalles de elementos constructivos a reparar en edificios catalogados), cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación y Código Técnico de la Edificación (CTE), planos de distribución, usos y superficies; estado actual y reformado -en su caso-; planos de instalaciones, alzados y secciones -en su caso-; presupuesto por partidas; medidas de seguridad a adoptar y gestión de residuos. A título indicativo, no limitativo, se exige la referida documentación técnica en el siguiente tipo de obras:

- Obras en el interior de viviendas (apartado 1.a) del artículo 5 de la Ordenanza que afecten a las condiciones de habitabilidad; que modifiquen el nº de viviendas; nueva distribución interior con eliminación de tabiquería o paredes divisorias; intervenciones puntuales o localizadas en la reparación de elementos de la estructura (pilares, forjados);
- Obras en zonas comunes interiores de edificaciones (apartado 1.a) del artículo 5 de la Ordenanza, que consistan en adecuar las edificaciones existentes a las condiciones de accesibilidad excepto instalación de ascensores; desplazamiento o ejecución de centralizaciones de contadores y/o armarios de instalaciones; obras que no menoscaben los recorridos de evacuación y condiciones de seguridad en general,
- Obras de acondicionamiento en el interior de locales (apartado 1.f) del artículo 5 de la Ordenanza cuando afecten a instalaciones; condiciones de seguridad y accesibilidad; ventilación e iluminación; actuaciones puntuales de reparación o refuerzo de la estructura, distribución de los espacios mediante tabiquería,
- Obras en el exterior del edificio y espacios libres vinculados (apartado 1.b) del artículo 5 de la Ordenanza siempre que afecten a reparaciones puntuales de elementos estructurales, de aleros o volados; reparación y pintura de la fachada con utilización de andamios, plataformas elevadoras o trabajos verticales sobre el espacio público o de medianeras sobres otras propiedades (salvo en viviendas unifamiliares); reparación de cubiertas que afecten a la impermeabilización y pendientes; construcciones e instalaciones auxiliares como piscinas; instalaciones solares térmicas y fotovoltaicas en cubiertas; actuaciones encaminadas a adoptar medidas de seguridad en fachadas para evitar daños a personas y bienes (mallas, marquesinas, etc),
- Obras en el interior o exterior de edificios catalogados o incluidos en un BIC (apartado 1.c) del artículo 5 de la Ordenanza y que no afecten a ningún elemento de protección y que se limiten a la reparación, conservación o mantenimiento.



- Cambios de uso compatibles o secundarios (apartado 1.i) del artículo 5 de la Ordenanza)
- Cerramientos de fincas y solares, (apartado 1.g) del artículo 5 de la Ordenanza) cuando se trate de su ejecución como obra nueva o se modifiquen sus accesos.
- Actuaciones consistentes en sondeos y/o estudios geotécnicos que no precisen de movimiento de tierras (apartado 1.k) del artículo 5 de la Ordenanza), se incluyen catas o ensayos en la estructura en edificios existentes previo a obras de rehabilitación,

De acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza, cuándo se presente documentación técnica redactada por técnico competente, *necesariamente se deberá presentar al finalizar las obras un certificado de finalización -sin visado-* que acredite que se han ejecutado de acuerdo a las condiciones señaladas en la comunicación previa presentada.

**b) Documentación elaborada por persona responsable de las obras o representante legal de la empresa responsable de las obras:** será el responsable de la ejecución de las obras y deberá aportar una memoria sucinta de los trabajos a realizar, justificación de la normativa urbanística vigente -en su caso- presupuesto y medidas de seguridad a adoptar en los mismos. A título indicativo, no limitativo, se exige la referida documentación en el siguiente tipo de obras:

- Obras en zonas comunes del edificio (apartado 1.a) del artículo 5 de la Ordenanza) como reparación o sustitución de bajantes, eliminación de escalón en acceso al edificio, pavimentos, falsos techos, pintura, revestimientos, carpintería interior
- Obras en el exterior del edificio (apartado 1.b) del artículo 5 de la Ordenanza) como pintura y reparación de fachadas o patios (enfoscados, enlucidos, estucados, canalones, bajantes, vierteaguas) sobre el espacio privado que no requieran andamios o trabajos en altura; colocación o sustitución de carpintería, cerrajería y persianas en fachada; reparación del material de cubrición en cubiertas sin intervenir en la impermeabilización y pendientes; colocación o arreglo de barandillas; ejecución o aumento de la altura de muros medianeros en cubiertas,
- Actuaciones en jardines y solares (apartado 1.l) del artículo 5 de la Ordenanza) relativa a la limpieza del mismo, siempre que no existan construcciones que requieran de demolición, sin movimientos de tierras, ni tala de arbolado.
- Cerramientos de fincas y solares, (apartado 1.g) del artículo 5 de la Ordenanza) cuando se trate de su reparación o mantenimiento sin afecciones estructurales, ni modificación alguna.

### **3. RELATIVO A LAS ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL.**



En relación a las actuaciones sujetas a licencia, el apartado r del artículo 3 de la Ordenanza señala que:

- r) *Actuaciones destinadas a la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad como la instalación de ascensores, rampas u otros elementos ya sean en el interior o exterior de la edificación.*

Dichas actuaciones se han de entender en su conjunto y derivadas de la instalación de un ascensor en un edificio existente, ya que cualquier otra actuación aislada o puntual encaminada a mejorar las condiciones de accesibilidad, ya sea en zonas comunes de inmuebles o en el interior de locales, y que no sea la instalación de ascensor, se podrá tramitar por **comunicación previa de obras**. A título indicativo se encuentran las siguientes obras: eliminación de escalones en acceso a la edificación o en sus zonas comunes para sustituir por rampa, instalación de plataforma elevadora o salva escaleras. En estos casos la documentación mínima exigida será la siguiente: memoria descriptiva de la solución adoptada desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo, reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final, planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados y presupuesto total de la actuación.

#### **4. RELATIVO A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS TRAMITADAS CON PROYECTO DE EDIFICACIÓN POR FASES: BÁSICO Y EJECUCIÓN.**

Todo Proyecto de Edificación podrá desarrollarse, a efectos de su tramitación administrativa para la obtención de la preceptiva licencia de obras, en dos fases: Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución según establece el artículo 6.1.3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). El contenido del Proyecto Básico será el establecido en el Anejo I del CTE y no requerirá de visado obligatorio (RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio).

En la tramitación de la “*licencia de edificación con proyecto básico*” se establecerá un plazo para la presentación del correspondiente proyecto de ejecución (o proyecto básico y de ejecución, en su caso) de dos (2) años como máximo, salvo en los casos que la tramitación del proyecto básico conlleve una demolición de edificación existente o excavación del solar, en cuyo caso se establecerá en las condiciones particulares de la licencia que en un plazo no superior a seis (6) meses, se deberá aportar el correspondiente proyecto de ejecución. Durante la tramitación del procedimiento de licencia de edificación con proyecto básico, siempre y cuando no se haya emitido Resolución, se podrá presentar en cualquier momento el proyecto de ejecución con su correspondiente documentación, y de esta manera completar las fases del proyecto de edificación, pudiéndose emitir Resolución directamente de licencia de edificación.



El proyecto de ejecución o proyecto básico y de ejecución se presentará, de acuerdo al artículo 221, *Comienzo de las obras*, del D 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, mediante **modelo normalizado de “comunicación de inicio de ejecución de obra con licencia de proyecto básico concedida”** en la Gerencia de Urbanismo de S/C de Tenerife con al menos diez días de antelación antes del comienzo de las obras, debiendo adjuntar toda la documentación relacionada con dicho Proyecto y exigida en el anejo I del CTE, como son los Proyectos parciales o complementarios (Telecomunicaciones, Baja Tensión, Fontanería, etc...), el Estudio de Seguridad y Salud, la Dirección facultativa de la obra, impresos de Estadísticas de Edificación y Vivienda, etc... Dicho proyecto de Ejecución contendrá una declaración responsable del arquitecto autor del proyecto en la que declare la concordancia entre el proyecto básico que obtuvo licencia y el proyecto de ejecución que se presenta, que contiene la subsanación de los condicionantes señalados en la licencia del proyecto básico, si las hubiera, (en ningún caso las condiciones señaladas en la licencia del básico pueden implicar un nuevo control de legalidad urbanística con el proyecto de ejecución) y manifestando expresamente que contiene la documentación completa exigida en el anejo I del CTE y resto de requisitos formales que sean exigibles.

De acuerdo con lo anterior existirá, por un lado, un procedimiento correspondiente a la licencia de edificación con proyecto básico y, por otro lado, un procedimiento de comunicación de inicio de ejecución de obra con licencia de proyecto básico concedida, en el cual el informe técnico municipal únicamente constatará que el proyecto de ejecución coincide y es congruente con el básico objeto de la licencia y que presenta la documentación de forma correcta. Por el contrario, si no existe coincidencia esencial entre el básico y el proyecto de ejecución presentado debe tramitarse como una nueva licencia con todas las consecuencias, concediendo la posibilidad previa de ajustarlo en los plazos que se estimen oportunos.

## **5. RELATIVO A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE EXCAVACIÓN Y DESMONTE PREVIO AL PROCESO EDIFICATORIO.**

Las licencias urbanísticas para las excavaciones y desmontes se concederán en base a los siguientes criterios:

- a) Previamente a su presentación, se solicitará informe de alineaciones y rasantes.
- b) La licencia urbanística de excavación o desmonte se otorgará una vez se haya aprobado el proyecto básico de edificación.
- c) Informe de las empresas suministradoras de electricidad, abastecimiento y telefonía, en las que se indique que la demolición prevista no afecta a los servicios públicos.
- d) En el caso que se precisen, autorizaciones sectoriales: Patrimonio, Carreteras, Metropolitano, Consejo Insular de Aguas, etc...



- e) El proyecto o documento técnico de la excavación o desmante (que no requerirá de visado si después se incorpora al proyecto de ejecución, si bien deberá acreditar la titulación e identidad del técnico redactor) contendrá toda la documentación necesaria que justifique las obras a realizar: fotografías, planos de planta, perfiles del terreno en su estado actual y definitivo, mediciones y presupuesto desglosado, estudio gestión de residuos, y en especial, estudio de seguridad en el que se detalle las medidas de seguridad precisas a adoptar respecto a la vía pública, edificaciones colindantes y peatones.
- f) Compromiso por parte del propietario a presentar el proyecto de ejecución o el básico y de ejecución, en su caso, en un **plazo inferior a los tres (3) meses, a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia de excavación o desmante**.
- g) Que preste aval en cuantía suficiente que garantice el incumplimiento del deber de solicitar la licencia de edificación. Para ello se deberá tener en cuenta todas aquellas obras para que el terreno ofrezca la necesaria seguridad para bienes y personas, pudiendo alcanzar la reposición del terreno afectado a su estado original.

## **6. RELATIVO A LAS LEGALIZACIONES DE ACTUACIONES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS.**

El apartado 3 d) del artículo 29 de la Ordenanza que determina los efectos de la comunicación, señala lo siguiente:

*d) La imposibilidad de iniciar y/o continuar con la actuación urbanística en tanto no proceda su legalización. En caso de ser legalizable se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.2 de esta Ordenanza.*

Dicho artículo 5.2 no figura (en su redacción original) en la Ordenanza, por lo que, para resolver la inexistencia de fundamentos respecto a las legalizaciones, se aplicará el siguiente criterio:

Se determina que para legalizar las comunicaciones previas de obras y/o identificadores se ha de proceder con una nueva comunicación denominada “**Comunicación de obras y/o identificadores ya ejecutados para su legalización**” y cuyo contenido se formalizará mediante un modelo normalizado, siendo su procedimiento idéntico al resto de comunicaciones previas, siempre y cuando las actuaciones urbanísticas a legalizar no estén sujetas a licencia urbanística según el artículo 4 de la Ordenanza.

## **7. RELATIVO AL CERTIFICADO FINAL DE OBRA DEL ARTÍCULO 166-bis DEL TRLOTECYENC Y QUE ACOMPAÑA A LA COMUNICACIÓN PREVIA PARA LA OCUPACIÓN Y HABITABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES.**

El apartado 3 de la Disposición Adicional Sexta de la Ley 7/2011, que introduce el artículo 166-bis al TRLOTC prevé en relación a la primera utilización y ocupación de las edificaciones e



instalaciones en general que junto con la declaración responsable, el interesado ha de adjuntar un certificado de finalización de obra firmado por técnico competente en el que se acredite, la adecuación de la actividad o instalación al proyecto presentado conforme a la normativa urbanística, ordenanzas municipales, a la legislación sectorial aplicable y, en particular, cuando se trate de viviendas, a la adecuación de las condiciones de habitabilidad establecidas para el proyecto edificatorio en el informe técnico previsto en el artículo 166.5 de este texto refundido, según se establezca reglamentariamente.”

El actual modelo de certificado de final de obra que dispone el colegio de arquitectos, señala lo siguiente en relación al director de la obra:

*“Que con fecha de (...), la edificación consignada ha sido terminada según proyecto aprobado y la documentación técnica que la desarrolla, por mi redactada, entregándose a la propiedad en correctas condiciones para dedicarse, debidamente conservada, al fin que se destina”.*

El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto (art. 12.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación -LOE-).

En el anejo II.3 del RD 314/2006, establece que *“...el director de la obra certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento.”*

De lo anterior se deduce que certificar que la obra ha finalizado de acuerdo con el *proyecto aprobado* y que se entrega a la propiedad en correctas condiciones, ya contiene una declaración del técnico en el que acredita la conformidad de lo construido con la licencia otorgada. Así pues, certificar que la obra finalizada cumple con el proyecto técnico aprobado -el que ha obtenido licencia- es sinónimo de certificar que cumple con la normativa mencionada en el art. 166-bis.

En Santa Cruz de Tenerife a 25 de julio de 2017.

LA SECRETARIA DELEGADA

Belinda Pérez Reyes