



INSTRUCCIÓN ACLARATORIA RESPECTO DE DETERMINADOS ASPECTOS QUE AFECTAN A LOS PROCEDIMIENTOS QUE SE TRAMITAN EN EL SEÑO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXPEDIENTE 2021003353

PRIMERO.- Tras la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, así como tras la nulidad del PGO 2013 y la consiguiente entrada en vigor nuevamente del PGO-05, han surgido numerosas dudas interpretativas cuya aclaración resulta necesaria a través de la presente Instrucción:

A. Normativa de aplicación en los casos de contradicción entre el planeamiento general (en nuestro caso PGOU-05) y las Ordenanzas de Edificación.

Dispone el artículo 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.”*

Por su parte, el apartado 3 del mismo artículo 153 aclara 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.”*

En consecuencia, **en caso de contradicción entre el PGOU 2005 y las Ordenanzas de la Edificación, prevalecerá la normativa recogida en estas últimas**, ya que contienen la regulación de 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, no pudiendo los instrumentos de planeamiento urbanístico establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación.

B. Normativa de aplicación en los casos de contradicción entre el planeamiento general (en nuestro caso PGOU-05) y la normativa sectorial (como por ejemplo el Decreto de Habitabilidad).

El principio de especialidad supone que entre dos normas de igual rango que regulan una misma situación de hecho se aplica preferentemente aquella que tenga una relación más directa con el supuesto de hecho de que se trate.

1

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES Ver firma	Fecha:	19-05-2021 12:03:24	
Nº expediente administrativo: 2021-003353 Código Seguro de Verificación (CSV): 6F4678F490211E39C290ABC2EFBFD3C3 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/6F4678F490211E39C290ABC2EFBFD3C3				
Fecha de sellado electrónico:	19-05-2021 12:03:45 Ver sello	- 1/4 -	Fecha de emisión de esta copia:	



De modo que para el supuesto de que el **PGOU-05** entre en **contradicción** con el **Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, este último se aplicará con carácter preferente.**

Extremo que queda reforzado por mor de lo establecido en su Disposición Derogatoria Única al derogar “*cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.*”

Por tanto, en virtud del principio de especialidad, prevalece la normativa sectorial en los casos de contradicción con el PGOU-05.

C. Procedimiento a seguir en el caso de inmuebles que estaban incluidos en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico del PGO 2013, inmuebles recogidos en el Borrador del catálogo del futuro Plan General e inmuebles enumerados en el Informe de Patrimonio Histórico del Cabildo de 15 de julio de 2010 (inmuebles susceptibles de catalogación).

En relación a este apartado debemos distinguir tres grandes grupos:

- En primer lugar, los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del PGO 2013 que **no están catalogados en el PGOU-05** o que **el nivel de protección recogido en el PGOU-05 es inferior al reconocido en el PGO 2013.**

A pesar de la nulidad de pleno derecho del PGO 2013, la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias establece en su artículo 6 que las administraciones públicas tienen el deber de conservar y proteger los valores que contengan los bienes integrantes del patrimonio cultural situado en su ámbito territorial, evitando cualquier hecho que pudiera poner en peligro la integridad de los bienes pertenecientes al mismo.

Tomando como referencia este principio básico, **los informes técnicos deberán emitirse teniendo en cuenta los valores que a dichos bienes le han sido reconocidos por el PGO 2013,** con el fin de evitar cualquier actuación urbanística que los pueda poner en peligro.

Una vez emitido el **primer informe técnico municipal,** el expediente deberá remitirse al **Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo para informe,** en virtud del principio de cooperación y colaboración administrativa que debe regir las relaciones entre las administraciones públicas, recogido en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

- En segundo lugar, nos encontramos con los **inmuebles recogidos en el Borrador de Catálogo del nuevo Plan General de Ordenación en tramitación** y con **los inmuebles recogidos en el Informe del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 15 de julio de 2010** en el que, entre otras cuestiones, se proponía la catalogación de diversos inmuebles por considerar necesario proteger y conservar sus valores patrimoniales.

En estos casos se deberá **emitir informe técnico de conformidad con la ordenación urbanística en vigor.**

Una vez se emita **informe técnico favorable,** el expediente deberá remitirse al **Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo para informe,** en virtud del principio de cooperación y colaboración administrativa que debe regir las relaciones entre las administraciones públicas,

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES	Fecha:	19-05-2021 12:03:24	
Nº expediente administrativo: 2021-003353 Código Seguro de Verificación (CSV): 6F4678F490211E39C290ABC2EFBFD3C3 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/6F4678F490211E39C290ABC2EFBFD3C3				
Fecha de sellado electrónico:	19-05-2021 12:03:45	- 2/4 -	Fecha de emisión de esta copia:	



recogido en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

- Y finalmente, en tercer lugar, si la actuación pretende a través de un informe de viabilidad o de una licencia la **demolición íntegra de un inmueble recogido en los apartados anteriores, el expediente se remitirá directamente (previa diligencia técnica municipal) al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo para informe.**

Cabe destacar que este apartado se aplicará **transitoriamente** hasta que se dicte el Acuerdo de Pleno aprobando la suspensión condicionada de licencias, que evite la desprotección de estos bienes, en tanto se formula y tramita el nuevo Plan General de Ordenación, tal y como establece el artículo 85 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

D. Título habilitante que se exige para la modificación de fachada y el acristalamientos de balcones.

El artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, determina que están sujetas a comunicación previa:

“b) Obras exteriores en edificios no sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 de la presente disposición final, salvo que se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.”

En consecuencia, las actuaciones que pretendan la **modificación general de fachada o el acristalamiento de la totalidad de las terrazas**, deberán tramitar una licencia que recoja una propuesta de conjunto de fachada aprobada por la Comunidad de Propietarios.

En cambio, si se pretende la **modificación puntual de la fachada o el acristalamiento individual de una terraza**, se deberá presentar comunicación previa de obra que incluya una propuesta de conjunto de fachada aprobada por la Comunidad de Propietarios, que vinculará a las actuaciones posteriores que se realicen en la misma.

E. Determinar si en las edificaciones fuera de ordenación se permite la colocación de piscinas y cuál es el título habilitante que se debe exigirse en estos casos.

El artículo 362 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, regula el **régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación**, reconociendo su apartado 2 que:

“En las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras ilegales en situación de fuera de ordenación solo podrán realizarse las obras de reparación y conservación necesarias para garantizar la habitabilidad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, y, en su caso, para la utilización y adaptación del local o edificación al uso consolidado o a cualquier uso previsto en el planeamiento vigente, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incremento del valor de las expropiaciones.”

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES	Fecha: 19-05-2021 12:03:24	
Nº expediente administrativo: 2021-003353 Código Seguro de Verificación (CSV): 6F4678F490211E39C290ABC2EFBFD3C3			
Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/6F4678F490211E39C290ABC2EFBFD3C3			
Fecha de sellado electrónico: 19-05-2021 12:03:45	- 3/4 -	Fecha de emisión de esta copia: 19-05-2021 12:03:47	



Por tanto, en las edificaciones en situación de fuera de ordenación no pueden instalarse piscinas, ya que no se trata de una obra de reparación o conservación que garantice la habitabilidad, accesibilidad y ornato legalmente exigible.

Si bien, **sí se permite la construcción de piscinas que no se ubiquen dentro de las edificaciones en situaciones de fuera de ordenación, sino que sean unidades constructivas funcionalmente independientes y separadas de la edificación y que se sitúen dentro de la misma la parcela**, siempre y cuando cumplan con el resto de requisitos exigidos por la normativa urbanística.

Para estos casos, el título habilitante debe ser la **comunicación previa de obras** en virtud de lo dispuesto en el artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

F. Cambios de uso con destino a vivienda.

Según reconoce la **Disposición Derogatoria Única, apartado segundo, del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias:**

*“2. Quedan derogados los artículos 4 y 5 del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. **Todas las referencias contenidas en el dictado Decreto 117/2006, de 1 de agosto, a la cédula de habitabilidad y sus efectos se entenderán realizadas a la presentación de la comunicación previa a la primera ocupación o cambio de uso con destino a vivienda acompañada de la certificación prevista en el artículo 33.1.b)2 del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto.**”*

De conformidad con el citado precepto, los **cambios de uso con destino a vivienda** no requerirán la posterior presentación de comunicación previa a la primera ocupación, sino que únicamente necesitarán la presentación de la **certificación prevista en el artículo 33.1.b) 2 del Reglamento**, esto es, **certificado final de la obra** que acredite *“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.”*

SEGUNDO.- La presente instrucción se publicará en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo para general conocimiento y podrá ser ampliada a medida que vayan surgiendo más dudas interpretativas.

En Santa Cruz de Tenerife, a la fecha de la firma electrónica

La Secretaria Delegada

Belinda Pérez Reyes

Firmado por:	BELINDA PÉREZ REYES	Fecha:	19-05-2021 12:03:24	
Nº expediente administrativo: 2021-003353 Código Seguro de Verificación (CSV): 6F4678F490211E39C290ABC2EFBFD3C3 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/6F4678F490211E39C290ABC2EFBFD3C3				
Fecha de sellado electrónico:	19-05-2021 12:03:45	- 4/4 -	Fecha de emisión de esta copia:	