



Área de Gobierno:
Turismo, Urbanismo, PPAA y RR HH
Servicio: Fomento
Ngdo: Obras Mayores
Sigt: AVM/GPO
Expediente:
Fecha: julio 2020

ANUNCIO: CONDICIONES GENERALES A LAS QUE QUEDAN SUJETAS LAS LICENCIAS DE OBRA DE INICIATIVA PARTICULAR.

Por medio del presente se hacen públicas las Condiciones Generales de las Licencias de Obra de iniciativa particular aprobadas por la Junta de Gobierno Local.

1.- Responsabilidades y transmisión de licencia.-

La licencia urbanística se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros conforme a lo dispuesto en los artículos 10 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 y no exime a su titular de obtener las autorizaciones pertinentes de otros organismos, cuando así proceda, ni de las responsabilidades civiles o penales o del cumplimiento de sus obligaciones legales por razón de dicha obra; quedando subrogado frente a la Administración el adquirente y sucesivos titulares en la posición del tramitante en caso de transmisión de la licencia. En el caso de que se opere la transmisión de la licencia, en todo caso habrá de ser expresamente comunicada al Ayuntamiento en documento suscrito, tanto por el tramitante como por el adquirente, o sólo por este último en caso de sucesión mortis causa. De no efectuarse tal comunicación expresa quedarán ambas partes sujetas solidariamente a las responsabilidades, condiciones y deberes exigibles, incluidos los compromisos acordados con la Administración por razón de la licencia, como así lo establece el artículo 348 de la Ley 4/2017, de 13 julio, del Suelo y ENPC.

2.- Ejecución de las obras.- Las obras han de ejecutarse conforme a las Autorizaciones Sectoriales y al Proyecto Técnico aprobado, atendiendo al vigente marco normativo de la edificación que dispone las exigencias básicas, los requisitos de seguridad y habitabilidad de la edificación, de salubridad, protección contra incendios, ahorro energético, la protección contra el ruido, sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente o la accesibilidad para personas con movilidad reducida; debiendo cumplirse, asimismo, las normas vigentes aplicables en materia de Salud y Prevención de Riesgos Laborales y las Ordenanzas Municipales.

3.- Proyecto de Ejecución y Hojas de Dirección técnica.- Expedición de licencia.- Caducidad.- De aprobarse licencia a un Proyecto Básico, ésta será insuficiente y no habilita para iniciar y ejecutar las obras, como dispone el art. 6.1.3. del Código Técnico de la Edificación y los arts. 2 y 3 del Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio; por lo que, a tal fin y en un plazo máximo de seis meses a partir de la notificación del acto de concesión de la licencia al Proyecto Básico habrá de presentarse las Hojas de Dirección Técnica y el correspondiente Proyecto de Ejecución, con los proyectos parciales u otros do-

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ALEJANDRO IVAN MARICHAL RAMOS	Concejal Delegado Del Área De Turismo, Urbanism...	23/10/2020 14:14

cumentos técnicos que deban completarlo en desarrollo del Proyecto Básico, incluido el de gestión de residuos según dispone el RD 105/2008, de 1 de febrero, a cuyo cumplimiento queda supeditada la eficacia de la licencia y, por tanto, el inicio de las obras que ampara. Una vez aportado dicho Proyecto de Ejecución y demás documentación preceptiva, e informado el mismo favorablemente por la Oficina Técnica Municipal, se expedirá la licencia que faculta a inicio de las obras. Transcurrido el citado plazo de seis meses sin haber presentado el Proyecto de Ejecución y demás documentación requerida, se iniciará procedimiento en orden a declarar la caducidad de la licencia otorgada al Proyecto Básico, como disponen los art. 31.4 y 5 Ordenanza municipal reguladora de las Licencias Urbanísticas).

4.- Comunicación previa.- Acta de Replanteo.- En el caso de obras de nueva planta, el comienzo de las obras requerirá, en todo caso, una comunicación previa, por escrito, presentada en el Registro de Entrada de Documentos del Ayuntamiento con al menos diez días de antelación a dicho comienzo

Si en el plazo de los diez días siguientes desde la entrada del documento de la referida comunicación en el Registro no se hubiere señalado por la Administración fecha y hora para llevar a cabo el replanteo del terreno, queda facultado/a el promotor/a para levantar el Acta de Replanteo, que se firmará por el/la promotor/a, por los técnicos directores y, en su caso, por la empresa constructora, conforme a lo previsto en el planeamiento y al art. 9 de la Ordenanza municipal reguladora de las Licencias Urbanísticas; y podrán iniciarse las obras, previa aportación al expediente, en todo caso, de una copia de dicha Acta levantada como determina el art. 32 de la Ordenanza municipal reguladora de las Licencias Urbanísticas.

5.- Modificaciones del Proyecto Básico en el Proyecto de Ejecución.- Si en el Proyecto de Ejecución se introdujeran modificaciones respecto al Proyecto Básico, su presentación en el Ayuntamiento antes del inicio de las obras habrá de acompañarse de declaración detallando esas modificaciones, que no podrán alterar los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras u otras autorizaciones administrativas, requiriendo de nueva licencia si se tratare de modificaciones a que se refiere el apartado siguiente.

6.- Necesidad de nueva licencia.- Si las modificaciones que se introdujeran al Proyecto Básico o de Ejecución, antes o bien durante la ejecución de las obras, suponen una variación sustancial del objeto de la licencia por suponer un cambio de uso o por afectar a las condiciones de volumen y forma del edificio, a la posición y ocupación del mismo en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad, accesibilidad y habitabilidad, o a la estética si se trata de obras en áreas, edificios o elementos protegidos, el promotor habrá de solicitar nueva licencia acompañada de Proyecto Técnico de Ejecución reformado, que será otorgada sólo si se ajusta a la ordenación y ordenanza aplicable; exigiéndose, en otro caso, el restablecimiento del orden jurídico perturbado mediante la demolición o reposición de la realidad física alterada, sin perjuicio de la suspensión de obras y las sanciones pecuniarias a que haya lugar por la infracción cometida como regula el art. 15 de la Ordenanza municipal reguladora de las Licencias Urbanísticas, el art. 6.1.3 del Código

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ALEJANDRO IVAN MARICHAL RAMOS	Concejal Delegado Del Área De Turismo, Urbanism...	23/10/2020 14:14



Técnico de la Edificación y los arts. 352, 357, 358, 359, 360, 371, 372, 374 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del SENPC.

7.- Primera Ocupación y/o Utilización de la edificación.- Acabada la totalidad de las obras de cada una de las fases de que se trate (siempre que la obra estuviera prevista por fases), el promotor deberá presentar Comunicación Previa conforme al modelo normalizado aprobado al efecto, acompañado de la documentación acreditativa del ajuste de las mismas a la Licencia y Proyecto (s) que le sirven de base y demás autorizaciones sectoriales otorgadas, en su caso; aportando fotos y Certificado de Finalización de Obras suscrito por el Técnico competente director de la obra y Visado por el respectivo Colegio Profesional, en los términos previsto en el art. 2.b del RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial obligatorio.

En dicho Certificado habrá de acreditarse expresamente: la adecuación de la edificación, actividad o instalación, al proyecto presentado y a la normativa territorial y urbanística, ordenanzas municipales y legislación sectorial aplicable, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia y con dicha normativa; que reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto según la ordenación y que cumple las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE) y Documentos Básicos que lo desarrollan y los requisitos de seguridad, eficiencia energética y accesibilidad, así como, en particular, cuando se trate de viviendas, las condiciones de habitabilidad legalmente exigibles, y, en el caso de edificaciones o instalaciones destinadas al ejercicio de actividades comerciales o industriales, que la misma cumple con las condiciones técnicas requeridas para el desarrollo de la actividad y, específicamente, las condiciones de protección ambiental, seguridad, evacuación, protección contra incendios, salubridad y demás que resulten de observancia para su funcionamiento, uso y apertura al público, tal como dispone el art. 330 de la LSENPC, los arts. 11.5 y 28 del TR LSRU'15, los arts. 35 y ss de la Ordenanza municipal reguladora de las Licencias Urbanísticas.

En caso de haberse introducido modificaciones no sustanciales durante la obra, habrá de aportarse también Declaración detallando las mismas, además de planos y memoria visados, que no podrán alterar los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras y demás autorizaciones administrativas. Caso de tratarse de modificaciones sustanciales habrá de solicitarse nueva licencia acompañada de Proyecto Técnico de Ejecución, según lo ya indicado en la Condición 5.

8.- Desperfectos en bienes ajenos.- Los desperfectos ocasionados con motivo de la ejecución de las obras en aceras o sus bordillos, luminarias, redes de suministros o cableados, pasos peatonales, vías, y demás espacios públicos, conllevará la obligación de efectuar su reparación antes de presentar la Declaración Responsables para la Primera Ocupación o Utilización del inmueble, debiendo retirar los restos de obra conforme al Proyecto de Residuos presentado. En todo caso, de no realizarse, total o parcialmente, las mismas actuaciones, se ejecutarán subsidiariamente por este Ayuntamiento con cargo al obligado como regulan los arts. 97 y ss de la L.P.A.C.A.P. y el art. 32 de la Ordenanza municipal reguladora de las Licencias Urbanísticas.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ALEJANDRO IVAN MARICHAL RAMOS	Concejal Delegado Del Área De Turismo, Urbanism...	23/10/2020 14:14

9.- Residuos de Construcción y Demolición (RCD).- Certificado de Correcta Gestión.-

Será obligación del promotor exigir al contratista la entrega de un Certificado de Correcta Gestión de los Residuos de la obra, emitido por Gestor Valorizador Autorizado, tal como indican los artículos 4.1c, 5.7 y 7.c del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición. Una copia de dicho certificado habrá de aportarse al expediente por el interesado al presentar la Declaración Responsable de Primera Ocupación o Utilización.

10.- Otras.- Las demás procedentes con carácter general en cuanto a publicidad de la obra, ruidos, residuos, desperfectos en bienes públicos, vallado de parcela, acopio de materiales, ocupación de suelo de dominio público, vertido de pluviales, colocación de antenas u otras instalaciones, ejercicio de actividad, uso y conservación del edificio terminado, a detallar en el documento de expedición de licencia, conforme a lo previsto en el art. 32 de la Ordenanza municipal reguladora de las Licencias Urbanísticas y demás normativa aplicable.

Lo que se hace público para general conocimiento y cumplimiento respectivo

San Bartolomé de Tirajana, 27 de julio 2020

**El Concejal del Área de Gobierno de Turismo,
Urbanismo, Políticas Ambientales y Recursos Humanos**

Alejandro I. Marichal Ramos

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ALEJANDRO IVAN MARICHAL RAMOS	Concejal Delegado Del Área De Turismo, Urbanism...	23/10/2020 14:14