



## Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía

---

### **NOTA INFORMATIVA CATALOGO EDIFICACIONES NO AMPARADAS POR LICENCIA CENSADAS POR EL DECRETO 11/97.**

#### Consideraciones generales y de procedimiento

- Con carácter general el objetivo del Catálogo es regularizar la situación de estas edificaciones al amparo del precitado Decreto con su previa integración ambiental en el medio rural donde se encuentra, que a veces implica la realización de obras en la propia edificación o su entorno.
- Están situadas en suelo rústico en cualquiera de sus categorías menos Asentamientos rurales o Suelos Urbanos (que se someterán a legalización por la vía administrativa ordinaria) .
- Las citadas edificaciones no tienen afecciones derivadas de servidumbres de carreteras (solo vías reguladas por la Ley de carreteras de Canarias), Costas, cauces públicos o estar implantadas en áreas de sensibilidad ecológica ( Reserva natural o parque natural), pues el Decreto obliga a no considerarlas en los catálogos a pesar de estar censadas.
- A cada edificación corresponde una ficha del Catálogo, que fue aprobado dentro del Documento de Plan General en vigor desde el 21 de Julio 2017.
- El Catalogo ofrece un diagnostico ambiental de cada una de ellas, estableciendo su compatibilidad o incompatibilidad con el paisaje. En el caso de ser compatibles, la mayor parte deberán realizar medidas correctoras que consisten en obras, en el exterior, interior y/o el entorno de la edificación según el caso. En algún caso la resolución del expediente no requiere realización de obras pues se ha considerado plenamente integrada sin perjuicio de la certificación de idoneidad técnica que se verá más adelante.

#### Estado de las edificaciones a tratar:

- Edificios sin terminar con volumen definido (fachadas o medianeras con obra vista, instalaciones vistas, paredes ciegas y falta de criterios compositivos en huecos y paramentos.
- Edificios sin terminar parcialmente en estructura sin distribución interior
- Edificios terminados estéticamente integrados
- Edificios terminados estéticamente no integrados
- Entornos bien tratados.



## Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía

---

- Entornos sin tratar o con profusión de escombros o elementos contrarios a la naturaleza del suelo rústico.

### Aclaraciones y precisiones sobre las actuaciones a realizar:

- En cuanto a la definición del entorno es necesario que en cada edificación se defina el área que esté adscrita al propio uso de la edificación ( jardines, terrazas, explanadas de acceso, etc), área que servirá de referencia de las condiciones, que para el entorno, establece la ficha.
- El resto de la finca a la que esté adscrita la edificación, estará sometida a las condiciones generales que establece el PGO en la categoría de suelo rústico que se trate y la licencia o comunicación previa sobre actuaciones en la finca agrícola deberá ir en un expediente aparte, pues no es el objeto del censo.
- Todas las actuaciones que se realicen en la edificación no deben de aumentar el volumen construido de la edificación. En volúmenes interiores preexistentes cuando la altura lo permita, es posible realizar altillos, siempre que las condiciones de habitabilidad lo permita.
- En ocasiones, las Normas específicas de la ficha permiten instalar pérgolas exteriores para partir o relacionar volúmenes, pero tiene que estar especificado en la ficha de forma expresa.

En muchas ocasiones se obliga o se aconseja realizar un tejado a base de faldones sobre el forjado plano existente, pero debe de ser realizado en las condiciones que la ficha expresa ( altura máxima, puntos de partida, etc), con el objeto de que no de lugar nuevas piezas vivideras.

### Autorizaciones

- El procedimiento de autorización de las obras será el previsto para las licencias municipales de obras, (en ningún caso a través de las Calificaciones Territoriales instrumento que además ya no existe como autorización previa en la nueva ley del suelo canario).
- En la edificación es exigible la petición de **licencia** de obra mayor o menor dependiendo de la naturaleza de la obra. No es de aplicación, por tanto, en este caso el procedimiento de comunicación previa de la Ley 4/2017.
- El criterio manejado por el Ayuntamiento considerar obra mayor, es decir con proyecto de ejecución visado por el colegio en los siguientes casos:
  - a) Terminación de edificación desde su estructura hasta su completo acabado.



## Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía

---

- b) Terminación o remate de diseño de fachadas o recomposiciones que afecten al diseño de las mismas por no ajustarse a unas mínimas condiciones de estética aplicable al entorno rural.
- c) Demoliciones que sean necesarias para la integración de las edificaciones al medio rural.
- d) Cambio de tejados en mal estado o construcción de tejados sobre forjados preexistentes en caso de que se determine por las normas particulares de integración.
- e) En entornos, construcción de muros de contención para constituir la plataforma exterior, según las Normas establecidas.

El resto de los casos de obras que se consideren de pequeña trascendencia constructiva, se considerarán obras menores ( Proyecto de obra menor)

### Certificación técnica

La certificación de idoneidad técnica a que se refiere el catalogo, se especifica como sigue en la Ley del Territorio Canario:

D.A. Quinta Ley 4/2017 del suelo y Espacios Naturales de Canarias en su apartado b) dice:

“...Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación con el uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a esta ley....”.

El Decreto establece:

-“ ...Idoneidad técnica, certificada por el técnico competente....”

### Inactividad del promotor

La suspensión cautelar de orden de demolición (expediente de infracción urbanística) cesará en este caso:

- Transcurridos dos meses desde la aprobación definitiva del planeamiento general o, en su caso, del especial, sin que el promotor de la edificación o su propietario haya instado su legalización, o por el transcurso del tiempo señalado en la autorización y/o licencia para ejecutar las medidas correctoras que se indiquen en dichos títulos, sin que las mismas se hayan aplicado.

### Ayudas

La Consejería competente en materia de vivienda en el marco de la normativa establecida para viviendas de autoconstrucción o rurales, podrá establecer ayudas que contribuyan a la legalización de las viviendas que regula el presente Decreto y siempre que tengan la condición de vivienda unifamiliar



## Excmo. Ayuntamiento de Santa María de Guía

---

única.

### Una vez terminadas las obras

A partir del momento del otorgamiento de la **autorización de uso de la edificación**, la misma estará sometida al régimen jurídico de situación de fuera de ordenación hasta el final de su vida útil.

El ayuntamiento previa comprobación de la finalización:

- Envió a la Agencia de Protección del medio Urbano y Natural el expediente resuelto que procederá al archivo del expediente correspondiente.
- Envió al registro de la propiedad el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de la autorización de Uso de la edificación para anotación registral.

### Habitabilidad

- La expedición de la cedula de habitabilidad en viviendas terminadas preexistentes, en el caso de no poseerse, es una competencia municipal que deberá ser informada por los servicios técnicos municipales (anexo II del Decreto DECRETO 117/2006). Algunas conservan las autorizaciones provisionales de acometida del decreto 120/86 que deben de renovar.

- En el caso de actuar en reformas del interior de edificaciones o terminación de edificios inacabados hay que cumplir con el **anexo I** que garantiza desde el proyecto las Normas de Habitabilidad.