

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCL012280

DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Canarias, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

(BOCA de 9 de enero de 2019)

[* El presente Decreto entrará en vigor el 9 de febrero de 2019.]

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta disposición legal precisa de un desarrollo reglamentario a afrontar por bloques, de entre los cuales el presente Decreto pretende abordar el relativo a la materia de intervención y protección de la legalidad urbanística.

En atención a lo anterior, al amparo del artículo 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y de la disposición final decimoprimeras de la Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 26 de diciembre de 2018,

DISPONGO

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.*

Se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, cuyo texto se inserta a continuación como anexo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Informe preceptivo en Espacios Naturales Protegidos.*

En los espacios naturales protegidos, cualquiera que sea la categoría del suelo rústico, el órgano de gestión emitirá informe preceptivo en relación con cualesquiera títulos habilitantes que se tramiten. Se exceptúa de esta exigencia el suelo rústico de asentamiento rural.

Segunda. *Evaluación de impacto ambiental de proyectos.*

El Cabildo o el Ayuntamiento correspondiente llevará a cabo la evaluación de impacto ambiental de proyectos de su competencia bien por el órgano ambiental que designe, cuando cuente con recursos suficientes para ello, o bien atribuyendo mediante convenio esa tarea al órgano ambiental autonómico o insular de la isla a la que pertenezca.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Procedimientos de licencia en tramitación a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, 13 de julio, o del presente Decreto.*

1. Los procedimientos de solicitud de licencia iniciados a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias se resolverán conforme a la legislación vigente al tiempo de su iniciación, salvo que la nueva normativa resulte más favorable, en cuyo caso, previa audiencia del solicitante, continuarán su tramitación conforme a la misma, conservando los actos y trámites ya realizados, sin perjuicio del derecho de aquel de desistir en cualquier momento.

2. En los procedimientos señalados en el apartado 1 que se proyecten sobre actuaciones que con arreglo a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, queden sujetos a



comunicación previa, las personas interesadas podrán optar por su continuación o por desistir de los mismos para presentar comunicación previa.

3. Los procedimientos señalados en el apartado 1 que se proyecten sobre actuaciones declaradas exentas por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán archivados de oficio por la administración actuante.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, si el procedimiento de referencia tuviere por objeto la legalización de una actuación conforme a la legislación anterior a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se estará a lo dispuesto en el apartado 1, sin perjuicio del derecho de la persona solicitante a desistir del procedimiento.

4. En los procedimientos señalados en el apartado 1 que se proyecten sobre actuaciones que con arreglo a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, estén exentos de licencia por estar amparados en otro título habilitante, las personas interesadas podrán optar por su continuación o por desistir de los mismos.

5. En los supuestos en que el presente Decreto modifique el tipo de título habilitante aplicable a una determinada actuación, el régimen aplicable a los procedimientos de solicitud de licencia afectantes a la misma será el que resulte de la aplicación de los principios señalados en los apartados anteriores.

Segunda. *Procedimientos de licencia aplicables a actuaciones con Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial aprobados.*

Las actuaciones en suelo rústico sujetas a licencia conforme a Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y que cuenten con Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial aprobados con anterioridad a su entrada en vigor, podrá habilitarse, según proceda, mediante licencia para uso ordinario o para uso no ordinario previsto en el planeamiento que se soliciten con posterioridad a dicha entrada en vigor. Respecto a los procedimientos de licencia afectantes a dichas actuaciones iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria primera, apartado 1, del presente Decreto.

Tercera. *Procedimientos de restablecimiento.*

Los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, continuarán tramitándose conforme a la legislación vigente al tiempo de su incoación, salvo en aquello en que la nueva regulación resulte más favorable para la persona responsable.

Cuarta. *Limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento.*

1. La limitación temporal de cuatro años para incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 361.1.b) y c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será de aplicación a los procedimientos que se incoen a partir del 1 de septiembre de 2017.

2. La limitación temporal de cuatro años para incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 361.1.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será de aplicación a los procedimientos que se incoen a partir del día 2 de diciembre de 2017.

3. La limitación temporal de diez años para la ejecución de órdenes de restablecimiento prevista en el artículo 361.2.c) y en la disposición transitoria decimosexta, apartado 2, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será de aplicación a todas las órdenes de restablecimiento dictadas a partir de la entrada en vigor de dicha Ley.



En relación con las órdenes dictadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, pendientes de ejecución, se estará a la norma que resulte más favorable para las personas obligadas al restablecimiento, atendiendo a tal efecto a lo previsto en disposiciones generales sobre prescripción de acciones.

4. Del mismo modo, la disposición transitoria vigesimocuarta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, debe entenderse sin perjuicio de la aplicación de la norma que resulte más favorable para las personas obligadas al restablecimiento, atendándose, a tal efecto, a lo previsto en las disposiciones generales sobre prescripción de acciones.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogados los artículos 215 a 225 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

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.

3. Quedan asimismo derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto y, en particular, las determinaciones contrarias a lo dispuesto en el mismo contenidas en ordenanzas municipales y en instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Modificación de los listados de actuaciones sujetas a licencia urbanística, a comunicación previa y de actuaciones exentas, contenidos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.*

1. Se modifican los apartados i), ñ) y r) del artículo 330.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que quedan redactados con el siguiente tenor:

«i) Los actos de intervención, exteriores o interiores, sobre edificios o inmuebles declarados bien de interés cultural; asimismo, en los bienes catalogados con nivel de protección integral, en los que cuenten con nivel de protección parcial respecto del elemento protegido, y en los que tengan protección ambiental respecto de actuaciones exteriores, de acuerdo con la legislación de patrimonio histórico. En otro caso se estará al régimen general de intervención que corresponda.»

«ñ) La legalización de cualquier actuación sujeta a licencia o a comunicación previa, salvo que, respecto a estas últimas, concorra alguno de los supuestos del artículo 332.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.»

«r) Las obras previstas en el artículo 362.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, que se realicen en construcciones, edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación.»

2. Se modifican los apartados a), b), c), d), h) y m) del artículo 332.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que quedan redactados con el siguiente tenor:



«a) Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no estén sujetas al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 de la presente disposición final o, en todo caso, no supongan incremento de volumetría o edificabilidad.»

«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.»

«c) Primera ocupación de edificaciones e instalaciones, o de partes de las mismas estructural o funcionalmente independientes, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.»

«d) Cambio de uso de los edificios y las instalaciones o de partes de las mismas funcionalmente independientes.»

«h) Limpieza y desbroce de terrenos, de forma manual o con maquinaria, siempre que no impliquen movimientos de tierra.»

«m) Cualquier otra actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no esté sujeta a licencia ni a otro título de intervención de los previstos en el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, ni esté exonerada de intervención administrativa previa.»

3. Se modifican los apartados b) y c) del artículo 333.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que quedan redactados con el siguiente tenor:

«b) La preparación y roturación de terrenos, la instalación de riego, las reparaciones y trabajos de mantenimiento de las infraestructuras y construcciones vinculadas a la agricultura, incluida la reparación de muros, en el marco de la práctica ordinaria de labores agrícolas, que no sea subsumible en ninguna de las actuaciones sujetas a acto autorizatorio o a comunicación previa.»

«c) Las obras de conservación o reforma consistentes en la sustitución de acabados interiores o exteriores de una vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, siempre que no estén sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i) del artículo 330.2 de la presente Ley. Todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.»

4. Se añade un último párrafo al artículo 333.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con el siguiente tenor:

«Los supuestos contenidos en el presente apartado son igualmente aplicables a las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.»

Segunda. De modificación del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

La letra c) del artículo 63.1 del Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo, queda redactada del modo siguiente:

«c) Las líneas aéreas eléctricas, telefónicas y telegráficas se instalarán preferentemente detrás de la línea de edificación. La distancia del apoyo a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. Esta misma distancia mínima se aplicará también en los casos de cruces aéreos, en los cuales el gálibo deberá ser suficiente para evitar accidentes a los vehículos.

Con carácter excepcional, se permitirá la instalación de apoyos para esas líneas aéreas a una distancia inferior cuando por las condiciones orográficas del terreno o por las condiciones de contorno resulte técnicamente imposible situarlos a mayor distancia, incluso en las zonas de dominio público, siempre que la normativa de seguridad aplicable a la instalación de los apoyos lo permita. Este permiso lo será en situación de precario ante futuras ampliaciones de la vía.

El permiso excepcional será otorgado por la persona titular del Departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de carreteras, previo informe favorable del órgano competente para autorizar la línea, quien podrá imponer las medidas que considere oportunas para garantizar la

seguridad de la instalación. No obstante, la persona titular de la instalación asumirá la responsabilidad por cualesquiera daños a terceros que pudieran producirse.

El régimen recogido en este apartado también será aplicable a las torres de telefonía móvil, aerogeneradores y cualquier otra instalación de interés general donde predomine la vertical frente al resto de dimensiones.»

Tercera. Adaptación de ordenanzas.

Los Ayuntamientos deberán adaptar sus ordenanzas municipales al contenido del presente Decreto en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor.

Cuarta. Desarrollo.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que el mismo aprueba.

Quinta. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*.

Dado en Canarias, a 26 de diciembre de 2018.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

LA CONSEJERA DE POLÍTICA
TERRITORIAL,
SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD,
Nieves Lady Barreto Hernández.

ANEXO

REGLAMENTO DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA DE CANARIAS

PREÁMBULO

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula, en sus Títulos VIII y IX el régimen de intervención y protección de la legalidad urbanística.

Aun cuando dicha Ley nació con vocación de afrontar una ordenación única y completa de las materias que constituyen su objeto, pretendiendo aglutinar en una sola disposición «cuantas normas de aplicación directa sean posibles, reduciendo la necesidad de desarrollos reglamentarios», la regulación contenida en los Títulos arriba indicados requiere del necesario desarrollo reglamentario, con el fin de completar la regulación legal con aspectos procedimentales y regulación de detalle de las instituciones ordenadas por la Ley, desarrollo que está habilitado en la disposición final decimoprimer de esa Ley, además del que se contiene en remisiones específicas al reglamento.

Por tanto, de conformidad con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la consecución de los principios de necesidad y eficacia de la presente iniciativa queda justificada en la procedencia de afrontar un desarrollo reglamentario de la Ley en los aspectos referenciados, complementando con ello el ámbito nuclear determinado por el legislador en aplicación del principio de reserva de Ley, constituyendo, además, una y otra norma, en su interrelación, un marco normativo integrado y coherente para la previsión de los efectos y consecuencias jurídicas del ejercicio de la potestades de protección de la legalidad urbanística, garantizando con ello la consecución del principio de seguridad jurídica a que alude el mencionado artículo de la Ley estatal básica.



Quedan, no obstante, fuera de regulación aquellos otros institutos tradicionalmente subsumidos en el concepto de disciplina urbanística, como el régimen y el procedimiento sancionador, que por tener cubierto su contenido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, o en la legislación básica estatal, no resulta preciso su desarrollo o complemento reglamentario. Se circunscribe así el reglamento a los aspectos imprescindibles necesitados de desarrollo, prescindiendo de aquellos otros que no lo precisan por estar ya regulados en la Ley, corolario todo ello del principio de proporcionalidad.

Finalmente, la presente norma cumple con el principio de eficiencia, al conllevar una reducción sustancial de cargas y trámites en el ejercicio de las potestades de intervención y protección de la legalidad urbanística, sin merma de las garantías de las personas afectadas; y con el principio de transparencia, que ha inspirado igualmente su procedimiento de elaboración, al haber sido sometida dicha norma a consulta pública previa e información pública, además, de tener en cuenta las consideraciones recogidas en los informes emitidos durante el mencionado procedimiento.

El presente Reglamento se estructura en un Título Preliminar, que concreta su objeto y el derecho al asesoramiento e información de las personas interesadas, y tres Títulos que afrontan la regulación respectiva de la potestad de intervención, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la potestad de emanación de órdenes de ejecución en materia urbanística.

El Título Primero ordena las dos figuras básicas de títulos contempladas en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos que se desarrolla: las licencias y las comunicaciones previas.

Comienza dicha regulación con un primer capítulo de disposiciones generales o comunes, sobre clasificación, objeto, modelos y documentación a acompañar. El capítulo Segundo se dedica a la regulación de las licencias, diferenciando entre un régimen común o general (sección 1.ª) y los distintos regímenes especiales, en atención al objeto o emplazamiento de la actuación pretendida (sección 2.ª). El capítulo tercero regula las comunicaciones previas, también con un régimen general o común, con especial incidencia de las potestades de comprobación y restablecimiento de la administración, y un régimen especial para las comunicaciones previas a la primera ocupación de edificios legales o en situación de fuera de ordenación.

El Título Segundo se dedica a la ordenación de la potestad de protección de la legalidad urbanística, dividiéndose, a su vez, en dos capítulos dedicado el primero a los instrumentos de coordinación interadministrativa en el ejercicio de potestades de protección (sancionadora, restablecimiento, legalizadora y de revisión de oficio) y el segundo al régimen formal y procedimental de la potestad de restablecimiento, con especial mención de los requisitos y condiciones aplicable a los supuestos de limitación temporal para su ejercicio (edificaciones en situación de fuera de ordenación y usos consolidados).

El Título Tercero regula, finalmente, el régimen procedimental de las órdenes de ejecución en materia de seguridad, salubridad, protección y ornato de terrenos y edificaciones.

Esta regulación se complementa con las disposiciones incluidas en parte final del Decreto por el que se aprueba el presente Reglamento, en la que se incorporan una serie de modificaciones puntuales de los listados de la Ley 4/2017 sobre supuestos sometidos a los distintos tipos de títulos habilitantes, sobre la premisa de la deslegalización que la propia Ley opera de tales preceptos a fin de adaptar el régimen de intervención a las necesidades planteadas por las Administraciones actuantes en cada momento, y con un régimen transitorio aplicable a los procedimientos de licencia común, en suelo rústico, procedimientos de restablecimiento y el régimen de limitación temporal aplicable a estos.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del Reglamento.*

Este reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en los aspectos relativos a la intervención y protección de la legalidad urbanística, según es definida por el artículo 324.2 de dicha Ley.

Artículo 2. *Derecho a conocer y recibir asesoramiento sobre el régimen urbanístico y de intervención aplicable.*



1. Toda persona física o jurídica tiene derecho a ser asesorada, orientada e informada por la administración actuante sobre el régimen urbanístico y de intervención aplicable a las actuaciones urbanísticas que proyecte realizar, venga ejecutando o hubiera concluido.

2. Los deberes previstos en el apartado anterior serán cumplidos por la administración actuante, entre otros medios a través de:

- a) La expedición de cédula urbanística, con el valor informativo y efectos previstos en la legislación de suelo.
- b) La información y asesoramiento que sea solicitado, a nivel presencial o a través de respectiva sede electrónica, de los servicios técnicos y de inspección urbanística competentes habilitados al efecto por la respectiva administración.
- c) La consulta y asesoramiento sobre aspectos jurídicos o técnicos afectantes a expedientes concretos en tramitación, formulada por las personas interesadas en el procedimiento.

3. Para el ejercicio del derecho contemplado en el apartado 1, la persona solicitante puede comparecer por sí o representada por una tercera persona, que deberá acreditar su representación. Dicha representación se presumirá, en el supuesto previsto en el apartado 2,c) anterior, en las personas profesionales firmantes de los proyectos aportados al expediente por la persona interesada, sin perjuicio de los demás supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

TÍTULO I

De la intervención a través de actos autorizatorios y comunicaciones previas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 3. *De los títulos habilitantes aplicables.*

1. La realización de actuaciones urbanísticas deberá estar amparada por el correspondiente título habilitante, que podrá consistir, según proceda, en un acto administrativo autorizatorio o aprobatorio otorgado por la administración competente o en una comunicación previa de la actuación, por parte de la persona promotora de la misma.

2. Exceptuándose del requisito previsto en el apartado anterior los supuestos declarados expresamente exentos de título o requisito habilitante conforme a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos o por Decreto del Gobierno de Canarias.

3. En los supuestos sujetos a comunicación previa, las personas interesadas podrán optar entre su presentación o por la solicitud de licencia, viniendo obligada la administración, en este último caso, a su tramitación y resolución, sin perjuicio del deber de informar a la persona interesada sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa.

4. El título de intervención aplicable a cada actuación urbanística será el determinado por la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias o, en su caso, y al amparo de dicha Ley, por Decreto del Gobierno de Canarias. Las actuaciones urbanísticas de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no estén sujetas expresamente a otro título de intervención ni exoneradas de intervención administrativa previa quedan sujetas al régimen de comunicación previa.

Artículo 4. *Objeto de los títulos habilitantes.*

1. Es objeto de las comunicaciones previas y de los actos administrativos autorizatorios:



a) La habilitación, con carácter previo a su inicio, de la realización de las actuaciones urbanísticas que en las mismas se describan.

b) La legalización de las actuaciones urbanísticas que hayan sido ejecutadas o se encuentren en ejecución sin título habilitante previamente otorgado o contraviniendo, de cualquier otro modo, la legalidad urbanística. Se entiende, a estos efectos, por legalización la habilitación, mediante el título habilitante procedente, de una actuación urbanística ya realizada o en curso de ejecución e incurso en alguno de los supuestos señalados de contravención de la legalidad urbanística.

2. La legalización deberá efectuarse a través del acto autorizatorio, salvo que, tratándose de actuaciones sujetas a comunicación previa, su legalización se opere mediante:

a) La mera subsanación, dentro del plazo conferido, de la comunicación previa defectuosamente presentada.

b) La presentación de comunicación previa con plenos efectos habilitantes, siempre que tenga lugar con anterioridad a notificación de la resolución de incoación de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

c) La presentación de comunicación previa con plenos efectos habilitantes, cuando afecte a actuaciones que por su escasa relevancia o cuantía se permita su legalización por comunicación previa en la respectiva ordenanza local.

Artículo 5. Modelos normalizados.

1. La administración local actuante deberá establecer modelos específicos de presentación de solicitudes de licencia y de actos de comunicación previa. Dichos modelos, cuya disposición o descarga deberán ser gratuitos, serán de uso obligatorio para las personas interesadas. El solicitante o comunicante podrá, asimismo, precisar o completar los datos del modelo, que deberán ser admitidos y tenidos en cuenta por el órgano al que se dirijan.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la administración receptora vendrá obligada a registrar, dar recibo de dicho registro y dar curso a cualquier solicitud de licencia o comunicación previa que se presente, al menos, con la acreditación de la identidad del solicitante, o de su representante, de la firma de uno u otro y del medio electrónico o lugar físico designado para notificaciones, y con independencia de que tales actos se ajusten o no al modelo oficial o del grado de cumplimiento de los requisitos establecidos o de la documentación que a la misma deba acompañarse, quedando a salvo, en todo caso, la potestad de la administración de requerir la subsanación, comprobación y restablecimiento de la legalidad, en los términos previstos en la Ley y en el presente reglamento.

Artículo 6. Documentación a acompañar.

1. La administración local actuante deberá determinar los documentos a acompañar con las solicitudes de licencia y comunicaciones previas, atendiendo a las características propias del objeto de la respectiva solicitud y comunicación y siempre de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento.

2. Entre la documentación a exigir no podrá incluirse la aportación de documentos que ya se encuentren en poder de la administración actuante o que hayan sido elaborados por esta, y si dicha aportación fuere exigida por disposición legal o reglamentaria deberá contemplarse el derecho de la persona interesada de optar entre la aportación o la identificación del acto o documento suficiente para su localización.

3. La presentación de documentos originales sólo se exigirá excepcionalmente, teniendo la persona interesada derecho a obtener copia auténtica de los mismos.

Artículo 7. Presentación de proyectos.

1. La aportación de proyecto técnico con la solicitud de licencia o con la presentación de comunicación previa sólo será exigible a la persona interesada cuando la misma fuere preceptiva conforme a la normativa técnica



sectorial aplicable así como, en todo caso, cuando se trate de la implantación de obras, o de ampliación, reforma, rehabilitación o derribo total o parcial de las construcciones existentes, cuando afecten a:

- a) Los cimientos o elementos estructurales.
- b) El volumen o las superficies construidas.
- c) El uso urbanístico.
- d) El número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.
- e) Los elementos objeto de protección de los bienes sujetos a un régimen de protección patrimonial, cultural o urbanística.

No se requiere proyecto para las obras de mera conservación y mantenimiento.

2. La persona redactora del proyecto debe tener la titulación académica y profesional habilitante que corresponda según el tipo de obra de que se trate.

3. Los proyectos técnicos deberán venir visados por el Colegio profesional competente cuando dicho requisito sea obligatorio conforme a la normativa técnica sectorial. Dicho visado podrá ser sustituido o exonerado cuando así proceda conforme a la normativa aplicable.

4. El contenido y documentación de los proyectos habrá de ajustarse a lo exigido por la normativa técnica aplicable en cada caso.

Artículo 8. *Contenido del proyecto técnico de obras.*

1. Además de los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial aplicable, todo proyecto técnico deberá contener:

- a) La identificación de la finca afectada, acompañada, como mínimo, de la documentación escrita y gráfica necesaria para definir y establecer las características técnicas de las obras, con el grado de detalle suficiente para permitir comprobar su adecuación a las determinaciones de la legalidad urbanística y, cuando la normativa técnica sectorial lo prevea expresamente, a los requisitos que la misma establezca.
- b) La identificación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente del edificio. Si no lo hacen, se entiende que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.

2. El proyecto técnico a presentar puede consistir en un proyecto básico o de ejecución, si bien será necesaria la presentación de proyecto de ejecución:

- a) Con carácter previo al inicio de las actuaciones sujetas a licencia, cuando esta haya sido otorgada en virtud de proyecto básico.
- b) Con las comunicaciones previas que requieran la aportación de proyecto técnico.

En los supuestos en que fuere preceptiva la aportación de proyecto técnico con la comunicación previa, deberá acompañarse al mismo un informe de la persona redactora del proyecto, justificativo de la adecuación del mismo a la normativa técnica sectorial y a la legalidad urbanística aplicable.

Artículo 9. *Actuaciones que no requieren proyecto técnico.*

Las solicitudes de licencia o comunicaciones previas afectantes a obras que no requieran de proyecto técnico deberán explicitar, en la propia solicitud o mediante documentación complementaria, los siguientes extremos:



a) Descripción y justificación de las obras que pretendan ejecutarse. En los supuestos en que conforme al presente reglamento se requiera memoria descriptiva y justificativa, la misma deberá venir suscrita por técnico competente.

b) Identificación de la finca o fincas afectadas por las obras.

c) Representación gráfica de las obras que, por sus características, lo requieran

d) Cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa técnica sectorial aplicable.

Artículo 10. *Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.*

1. El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas.

2. No obstante lo anterior, toda solicitud de licencia o comunicación previa deberá venir acompañada de los documentos que acrediten indiciariamente la titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de los actuaciones o usos objeto de la solicitud.

3. En el supuesto de que la titularidad de las facultades jurídicas corresponda a un tercero distinto del solicitante, este deberá acreditar la autorización o mandato o habilitación de aquél para el ejercicio de la facultad correspondiente.

4. La documentación prevista en los apartados anteriores podrá ser sustituida por una declaración responsable, en la que el solicitante manifieste que ostenta la titularidad de las facultades señaladas en los apartados 2 y 3.

5. La administración actuante podrá acordar, a costa de la persona interesada, la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias cuando, de la declaración responsable de la persona solicitante, de la documentación aportada o de la información disponible por el órgano otorgante, se susciten dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados.

Artículo 11. *De las garantías.*

1. En los supuestos en que por Ley o, al amparo de la misma, por el presente reglamento se exija la constitución de garantía para el otorgamiento de títulos habilitantes, estas podrán consistir en cualquiera de las modalidades contempladas en la legislación de contratos del sector público.

2. La administración competente podrá, no obstante, acordar otro tipo de garantías que se estimen igualmente suficientes, distintas de las previstas en el apartado anterior, cuando la persona interesada alegara y acreditara la imposibilidad de obtención de estas últimas.

3. La cuantía de la garantía vendrá determinada por el porcentaje que se fije legalmente, salvo que su determinación corresponda a la administración actuante, en cuyo caso habrá de fijarse de forma motivada y proporcionada a la cuantía de la obligación principal cuyo cumplimiento se pretende garantizar.

En los supuestos en los que se establezca el importe de la garantía en un porcentaje sobre el valor de construcciones, instalaciones u obras, este último vendrá determinado por el coste de ejecución material de estas, según se define por la legislación de haciendas locales a los efectos del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

CAPÍTULO II

Intervención a través de actos autorizatorios

SECCIÓN 1.ª DEL RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 12. *De los actos administrativos autorizatorios.*

Tienen la consideración de actos administrativos autorizatorios de actuaciones urbanísticas:



- a) Las licencias urbanísticas municipales.
- b) Las órdenes de ejecución.
- c) Los demás actos administrativos de aprobación o autorización de proyectos o actuaciones, adoptados por las Administraciones competentes en cada caso equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes.

Artículo 13. Definiciones.

1. Se entiende por licencia, a los efectos del presente reglamento, el acto administrativo municipal que, a solicitud de persona interesada, habilita o legaliza una actuación urbanística, previa verificación de que la misma se adecua a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial.

2. Se entiende por actuación urbanística toda construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

3. Se entiende por legalidad urbanística el bloque normativo constituido por la legislación ambiental, territorial y urbanística, sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística y las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

4. Se entiende por normativa técnica sectorial las disposiciones que deben ser objeto de verificación por los informes técnicos municipales que se emitan en la tramitación de licencias por virtud de lo dispuesto en el presente Reglamento o, en su caso, en dicha normativa sectorial.

Artículo 14. Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística.

2. La solicitud deberá presentarse a través del medio establecido por la legislación de procedimiento administrativo común, deberá cumplir los requisitos establecidos por la misma y los señalados en la ordenanza local aplicable y venir acompañada de los documentos establecidos, para cada caso, por dicha normativa.

Artículo 15. Subsanación y admisión.

1. Presentada la solicitud de licencia, la administración competente verificará el cumplimiento de los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada.

2. Si la solicitud y documentación se ajustaran a los requisitos formales exigidos, se admitirá a trámite, en los términos previstos en el artículo 16.1.

3. En caso de omisión de algún requisito o documento, se requerirá a la persona interesada o a su representante, por una sola vez y con advertencia de desistimiento, para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, numerando los defectos y omisiones a subsanar. El plazo para la subsanación será de diez días, ampliables por cinco más cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales. En dicho requerimiento se podrá acordar la suspensión del plazo para resolver por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por la persona destinataria o, en caso de incumplimiento, por el plazo máximo conferido para ello.

Si por la persona interesada no se subsanaran las faltas y omisiones requeridos, en el plazo y forma señalados en el requerimiento, la administración dictará resolución teniendo por desistida a dicha persona de su solicitud, y acordará el consecuente archivo del procedimiento.

4. La constatación de otros defectos u omisiones puramente formales en la solicitud o en la documentación y que habiendo podido ser constatados no hubieran sido mencionados en el requerimiento de subsanación previsto en el apartado 3, o que se constaten una vez admitida a trámite la solicitud, deberá ser advertida a la persona interesada para su subsanación con anterioridad al trámite de audiencia y podrá dar lugar, en su caso, a la

denegación de la solicitud en la resolución que ponga fin al procedimiento. El requerimiento para la subsanación, en tales supuestos, no habilitará para la suspensión del plazo máximo para resolver.

Artículo 16. Informes.

1. El acto que acuerde la admisión a trámite de la solicitud dispondrá, asimismo, que se soliciten los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables, a excepción de aquellos que hayan sido aportados por el solicitante con anterioridad. Se entenderá igualmente producida la admisión a trámite, aun cuando no se declare expresamente, con la solicitud, por el órgano competente, de los informes y autorizaciones referidos.

2. Serán preceptivos, en todo caso, los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial. Dichos informes serán emitidos por los servicios municipales, y en su defecto, y a solicitud del Ayuntamiento, por los servicios del Cabildo Insular correspondiente, en el marco y de acuerdo con los requisitos del deber de asistencia y colaboración establecido legalmente.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la secretaría general o, en caso de gran población, por la asesoría jurídica, y existiera contradicción entre dicho informe jurídico y el informe técnico emitido en relación a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable, será recabado nuevo informe jurídico a dicho órgano para que se pronuncie, con carácter no vinculante, sobre los extremos jurídicos controvertidos.

Las Administraciones actuantes podrán aprobar modelos normalizados de los informes a emitir por los servicios municipales.

3. Los informes deberán ser motivados, expresar un juicio de valor expreso favorable o desfavorable a la solicitud presentada y explicitar, en caso de ser desfavorables, las deficiencias o incumplimientos advertidos, su carácter subsanable o insubsanable y su grado de relevancia en orden a requerir su rectificación o modificación con anterioridad al trámite de audiencia, su desestimación o su estimación condicionada.

4. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística para la construcción de las edificaciones de nueva planta destinadas a vivienda, así como las creadas a partir de la ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de construcciones previamente existentes, deberá emitirse informe favorable sobre la adecuación del proyecto presentado con las condiciones de habitabilidad previsto en 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.

Dicho informe, cuando se trate de edificación destinada a vivienda libre, se integrará en el informe técnico previsto en el apartado 2 del presente artículo. En caso de vivienda protegida serán los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, u organismo competente en cada caso, quien deberá emitirlo a requerimiento del Ayuntamiento.

Artículo 17. Trámite de audiencia y eventual modificación del proyecto.

1. Emitidos los informes solicitados o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente conferirá trámite de audiencia a la persona interesada, por un plazo de 15 días. El acto que confiera el trámite de audiencia deberá explicitar los defectos e incumplimientos advertidos, numerándolos y omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos.

2. En dicho trámite de audiencia la persona interesada tendrá acceso al expediente y podrá formular alegaciones, acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a los efectos de:

- a) Ratificarse en su solicitud inicial.
- b) Desistir de dicha solicitud, sin perjuicio de que pueda hacerlo en cualquier otro momento anterior a la resolución del procedimiento.
- c) Solicitar la estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación posterior de los reparos o incumplimientos advertidos.



En caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución.

3. Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos. El plazo para la modificación o subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud de la persona interesada. Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitido informe municipal al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia previsto en los apartados precedentes.

4. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de audiencia o transcurrido el plazo para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formalización y ulterior elevación al órgano competente para resolver.

Artículo 18. *Contenido de la resolución expresa.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y congruente con lo solicitado y contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Desistimiento de la solicitud, en el supuesto previsto en el artículo 15.3 del presente reglamento.
- b) Estimación, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue totalmente a la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de verificación preceptiva, sin perjuicio de que impongan al titular requisitos y condiciones legales que deban cumplirse a lo largo de su ejecución.
- c) Estimación condicionada suspensivamente, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite o acepte la persona interesada en el trámite de audiencia.
- d) Denegación, cuando la actuación urbanística objeto de la solicitud contravenga la legalidad urbanística o no se haya producido la subsanación por la persona interesada pese a ser requerida para ello en trámite distinto al previsto en el artículo 15.3.

2. En caso de denegación o de estimación condicionada de la licencia los defectos o incumplimientos que la fundamenten no podrán ser distintos de los previamente comunicados a la persona interesada en el trámite previsto en el artículo 17.1 del presente reglamento. De no coincidir con los mismos, deberá retrotraerse el procedimiento para cumplimentar el trámite de audiencia.

Artículo 19. *Resolución de desistimiento.*

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución de declaración del desistimiento deberá explicitar la relación numerada de los defectos comunicados a la persona interesada, constatará la notificación a dicha persona del requerimiento de subsanación con advertencia de desistimiento, y deberá justificar el no cumplimiento, total o parcial, del requerimiento formulado.

Artículo 20. *Resolución estimatoria.*

1. Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución de estimación describirá, directamente o por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma.

2. En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminedar ni

condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Artículo 21. Resolución estimatoria condicionada.

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto y los que se establecen en artículo anterior, la resolución estimatoria condicionada deberá explicitar la relación numerada de los defectos cuya subsanación opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución, así como el plazo y forma de acreditar su previo cumplimiento.

Artículo 22. Resolución denegatoria.

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución denegatoria deberá contener, como motivación, la concreción numerada de los incumplimientos o deficiencias concretas del proyecto o actuación presentados que la fundamentan, así como el juicio de valor razonado del órgano resolutorio sobre las alegaciones formuladas, en su caso, por la persona interesada en el trámite de audiencia.

No servirá como tal motivación la mera transcripción literal de los informes desfavorables obrantes en el expediente, a menos que la resolución los invoque expresamente como fundamento de la decisión denegatoria, y además contenga un razonamiento individualizado que vincule dicha denegación con el informe transcrito. En todo caso la transcripción deberá insertarse de forma tal que permita su perfecta diferenciación gráfica con respecto al texto principal de la resolución en la que se insertan.

Artículo 23. Suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas quedará suspendido cuando así se disponga legalmente o así se decrete con ocasión de la formulación y tramitación de instrumentos de ordenación y planeamiento en los términos previstos legalmente.

En caso de solicitudes presentadas durante el periodo de suspensión, la administración acordará su admisión a trámite, en los términos previstos en el presente reglamento, y decretará, en el mismo acto, la suspensión del procedimiento.

2. En los procedimientos de otorgamiento de licencias para la legalización de actuaciones, se podrá, además, acordar la suspensión del procedimiento cuando la actuación fuere potencialmente legalizable con la aprobación y entrada en vigor de un instrumento de ordenación en tramitación cuya normativa diera cobertura a la actuación y sobre el que ya se hubiera producido, al menos, la aprobación de la propuesta final o acto de efecto equivalente. Dicha suspensión sólo podrá acordarse si cuenta con el informe favorable del órgano que hubiera dictado la resolución restablecimiento, en su caso, y la conformidad de la persona solicitante de la licencia. La suspensión así acordada podrá extenderse o prorrogarse hasta la terminación, por cualquier causa, del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación o su entrada en vigor.

3. Además de los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común, la suspensión prevista en los dos apartados anteriores determinará la suspensión del plazo máximo para resolver y notificar sobre las solicitudes ya presentadas, hasta tanto sea levantada la suspensión del procedimiento.

Artículo 24. De la prórroga de licencias.

1. El plazo temporal para el inicio y/o conclusión de las actuaciones urbanísticas autorizadas por las licencias urbanísticas podrá ser prorrogado por la administración competente, bien a solicitud de la persona interesada o bien de oficio.

2. La solicitud de prórroga por la persona interesada deberá presentarse con anterioridad a la finalización del plazo cuya prórroga se solicita y se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo si en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud no fuere dictada y notificada la resolución correspondiente.

La duración de la prórroga o prorrogas otorgadas a solicitud de la persona interesada no podrá exceder, en su conjunto, del equivalente al plazo establecido en la licencia para el inicio o conclusión, según proceda, de la actuación o, en su defecto, del equivalente al plazo máximo establecido para cada supuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. La prórroga de oficio podrá ser acordada por la administración actuante en cualquier momento anterior a la declaración de caducidad, anulación o extinción por cualquier otra causa de la licencia. El otorgamiento de la prórroga de oficio requerirá la previa conformidad de la persona titular de la licencia.

La duración de la prórroga así acordada podrá ser, como máximo, por un plazo equivalente al establecido inicialmente, sin computar los plazos correspondientes a las prórrogas precedentes o al periodo transcurrido desde la finalización del plazo inicial o desde la última prórroga otorgada.

4. El transcurso de los plazos, inicial y/o prorrogado, no obstará a la vigencia y plena eficacia de la licencia hasta el momento en que se decreta su caducidad.

SECCIÓN 2.ª REGÍMENES ESPECIALES

Artículo 25. *De las licencias para obras y usos provisionales.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias temporales y en precario para usos y obras provisionales previstas en el artículo 32 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será el establecido en la Sección 1.ª, con las especialidades establecidas en el presente artículo.

Las licencias ordinarias para la implantación de usos y obras provisionales previstos por el planeamiento se registrarán por lo dispuesto en la Sección 1.ª, y sin que sea de aplicación lo establecido en el presente artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general, deberá explicitar que se solicita en régimen provisional y en precario y venir acompañada de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa y, en su caso, informe técnico acreditativo del carácter eventual o circunstancial del uso u obra, atendiendo a las características de la construcción, la viabilidad de la implantación provisional, facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento, o a cualesquiera otras circunstancias equivalentes. Dicha memoria incluiría, si se trata de actuaciones en suelo rústico o urbanizable, las obras precisas, en su caso, para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

b) Compromiso expreso de la persona promotora de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación solicitado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o se acuerde, en cualquier momento, por la administración la revocación de la licencia, y con renuncia, en todos los casos, a toda indemnización que pudiera derivarse de dicha revocación, demolición o erradicación, así como el compromiso de advertir, por escrito, de dichas condiciones a terceras personas con ocasión de la formalización de cualquier negocio jurídico de transmisión de derechos afectantes a los usos y obras a ejecutar.

c) Ofrecimiento de garantía para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, para el supuesto de incumplimiento, por la persona promotora, de dichas actuaciones, y con especificación de la modalidad de la garantía ofrecida y su importe.

d) Nota simple informativa de la finca afectada, si estuviere inmatriculada en el Registro de la Propiedad, para los supuestos de obras o usos solicitados que tengan una duración superior a 3 meses o un presupuesto de ejecución superior a 18.000 euros.

3. Los informes jurídico y técnico a emitir por los órganos municipales deberán pronunciarse, entre otros extremos, sobre la concurrencia de los requisitos para la provisionalidad del uso u obra proyectado, sobre la inexistencia de prohibición expresa del uso u obra proyectado por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable y sobre la inexistencia de ordenación pormenorizada definitivamente aprobada y en vigor o, de concurrir



esta, sobre la inexistencia de factores que dificulten o desincentiven su ejecución de autorizarse la obra o uso provisional.

4. Simultáneamente a los informes previstos en el apartado anterior, se abrirá un trámite de información pública, por un plazo de veinte días, respecto a las actuaciones que excedan del plazo o importe señalados en el apartado 2.d).

5. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar:

a) La revocabilidad de la licencia y la carencia de derecho indemnizatorio alguno por tal concepto por parte de la persona promotora.

b) El tipo y cuantía de la garantía a constituir por la persona interesada para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, para el supuesto de incumplimiento, por la persona promotora, de dichas actuaciones.

c) El condicionamiento suspensivo de la licencia, entre otros posibles, a:

1) La constitución de la garantía señalada en el apartado b).

2) La inscripción registral de las condiciones especiales señaladas en el apartado a), en los supuestos previstos en el apartado 2.d).

Artículo 26. *Licencias de parcelaciones, segregaciones, división de fincas y constitución y modificación de complejos inmobiliarios.*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística:

a) Las parcelaciones, segregaciones y demás actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, salvo que formen parte de un proyecto de reparcelación. Se entenderán incluidas en tal concepto, a los efectos de la preceptividad de licencia, las operaciones referenciadas en el artículo 276.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

b) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa, en cuyo supuesto quedarán exentos de toda intervención administrativa previa. A tales efectos, se considera como situación de complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria donde se distinguen elementos comunes y elementos privativos, siempre que estos comprendan elementos fraccionados del suelo.

2. Las solicitudes de licencia urbanística previstas en el presente artículo deberán venir acompañadas de la documentación general y, además, de la siguiente que le fuere aplicable:

a) Memoria descriptiva y justificativa, que ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

b) Proforma del documento público o privado que refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.

c) Plano de situación de la finca que se pretende dividir, con indicación de su referencia registral y catastral, en su caso.

d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.

f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que tengan que ceder, si procede. Las fichas han de especificar los límites, cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.

g) Título de dominio sobre las fincas afectadas.

3. La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación deberá incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.



Artículo 27. *Tipos de licencias para actos y usos en suelo rústico.*

1. Las licencias para la realización de actuaciones en suelo rústico se clasifican, por razón de su objeto, en licencias:

- a) Para actos o usos ordinarios.
- b) Para actos o usos no ordinarios previstos en el planeamiento.
- c) Para actos o usos no ordinarios no previstos en el planeamiento.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencias para usos ordinarios se regirá por lo dispuesto en la Sección Primera del presente Capítulo, salvo que le sea aplicable el régimen de comunicación previa o de actuaciones exentas de intervención.

Artículo 28. *De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento será el establecido en la Sección 1.ª del presente Capítulo, con las especialidades establecidas en este artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general deberá explicitar que se solicita para acto o uso no ordinario en suelo rústico previsto en el planeamiento y deberá venir acompañada, junto a los documentos de exigencia general, de los siguientes:

- a) Proyecto técnico, cuando fuere exigible, o documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación.
- b) Presupuesto de las obras o actuación a ejecutar.
- c) Memoria descriptiva y justificativa de la solución propuesta para el funcionamiento de las instalaciones proyectadas, con especificación de las obras precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.
- d) Declaración responsable de asunción de los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento, incluido el abono del canon por aprovechamiento en suelo rústico que se devengue, en su caso, por el otorgamiento de la licencia.
- e) Compromiso de ofrecimiento de garantía, por importe del 10% del coste total de las obras proyectadas, según el presupuesto de las mismas, para cubrir los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o de las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos.
- f) Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación, en los términos previstos en el presente reglamento.

3. Los informes jurídico y técnico a emitir por los órganos municipales deberán pronunciarse, entre otros extremos, sobre la concurrencia de grado suficiente de precisión en el planeamiento vigente para legitimar la ejecución de la actuación proyectada. A la vista del resultado de dichos informes, el órgano competente para resolver, acordará:

- a) La continuación de la tramitación del procedimiento, para el supuesto de previsión suficiente en el planeamiento y que este ya hubiera contado con informe favorable del Cabildo.
- b) La inadmisión de la solicitud, para el supuesto de inexistencia de planeamiento o de ausencia de cobertura en el mismo.

4. Acordada la continuación del procedimiento, el proyecto será sometido a:

- a) Evaluación ambiental, si fuere exigible, por el órgano ambiental que designe la administración competente para autorizar o aprobar el proyecto.
- b) Información pública.



c) Audiencia, en su caso, de las personas propietarias del suelo, vuelo o subsuelo distintas de la persona promotora, afectadas por el proyecto.

d) Informe de las administraciones afectadas en sus competencias.

5. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar el condicionamiento suspensivo de la misma al cumplimiento, al menos, de los siguientes requisitos:

a) Constitución de la garantía señalada en el apartado 2.e).

b) Abono del canon de aprovechamiento en suelo rústico devengado con el propio otorgamiento de la licencia, en su caso.

Artículo 29. *De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento será el establecido en el Capítulo I del presente Título, con las especialidades establecidas en este artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general, deberá explicitar que se solicita para acto o uso no ordinario en suelo rústico no previsto en el planeamiento y deberá venir acompañada, junto a los documentos de exigencia general, de los siguientes:

a) Proyecto técnico, cuando fuere exigible, o documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación.

b) Presupuesto de las obras o actuación a ejecutar.

c) Memoria descriptiva y justificativa de la solución propuesta para el funcionamiento de las instalaciones proyectadas, con especificación de las obras precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

d) Declaración responsable de asunción de los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento, incluido el abono del canon por aprovechamiento en suelo rústico que se devengue por el otorgamiento de la licencia, en su caso.

e) Compromiso de ofrecimiento de garantía, por importe del 10% del coste total de las obras proyectadas, según el presupuesto de las mismas, para cubrir los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o de las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos.

f) Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación, en los términos previstos en el presente reglamento.

3. Recibida la solicitud en el Ayuntamiento se procederá a su admisión a trámite y a su remisión ulterior al Cabildo Insular, por quien se cumplimentarán los trámites de:

a) Información pública.

b) Audiencia, en su caso, de las personas propietarias del suelo, vuelo o subsuelo distintas de la persona promotora, afectadas por el proyecto de las fincas colindantes.

c) Informe de las administraciones afectadas en sus competencias.

4. Cumplimentados los trámites referenciados o transcurrido, en su caso, el plazo para su realización, el Cabildo emitirá declaración motivada sobre la existencia o no de prohibición de la actuación por el planeamiento insular y sobre la concurrencia o no de interés público o social de la actuación proyectada, con los siguientes efectos:

a) Si se declara la ausencia de prohibición por el planeamiento insular y la concurrencia de interés público o social de la actuación, el Ayuntamiento continuará con la tramitación de la solicitud de licencia, hasta su resolución, conforme al procedimiento general, incluyendo, en su caso, la evaluación de impacto ambiental del proyecto, si fuere exigible.



b) Si se declarara la ausencia de prohibición por el planeamiento insular y la concurrencia de interés público o social de la actuación aunque condicionada a la realización de cambios de proyecto, el Ayuntamiento continuará con la tramitación de la solicitud de licencia, hasta su resolución, que estará vinculada por los condicionantes establecidos por el Cabildo. En dicha tramitación deberán someterse a la previa consideración de la persona solicitante los condicionantes establecidos por el Cabildo.

c) Si se declara la existencia de prohibición por el planeamiento insular y/o la ausencia de interés público o social de la actuación, el Ayuntamiento denegará la solicitud de licencia.

5. En caso de que el Cabildo Insular no emita su declaración dentro del plazo de 3 meses se entenderá cumplimentado el trámite respecto al informe sobre inexistencia de prohibición por el planeamiento insular, pero se entenderá desestimada, por silencio negativo, la declaración de interés público o social de la actuación, estándose a lo dispuesto en el apartado 4.c) del presente artículo.

6. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar el condicionamiento suspensivo de la licencia a:

a) La constitución de la garantía señalada en el apartado 2.e).

b) El abono del canon de aprovechamiento en suelo rústico devengado con el propio otorgamiento de la licencia, en su caso.

7. Frente a las declaraciones del Cabildo Insular previstas en el apartado 4, letras a) y b), del presente artículo, no cabrá recurso, sin perjuicio del que pudiera deducirse frente al acto municipal que ponga fin al procedimiento.

Frente a la declaración prevista en el apartado 4,c) o frente a la desestimación, por silencio, de la declaración de interés público o social, la persona interesada podrá deducir recurso en vía administrativa o jurisdiccional, sin perjuicio del que pueda deducir frente a la resolución municipal que ponga fin al procedimiento. Podrá igualmente el Ayuntamiento deducir requerimiento interadministrativo o recurso contencioso frente a los referidos actos del Cabildo Insular.

CAPÍTULO III

De las comunicaciones previas

Artículo 30. *De las comunicaciones previas.*

La comunicación previa es el acto documentado de la persona interesada por el que se pone en conocimiento de la administración competente una actuación urbanística proyectada a los efectos de habilitar, con su mera presentación y cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 349 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el presente reglamento, la realización de la misma.

Artículo 31. *De la potestad de comprobación.*

1. La presentación de la comunicación previa no constituye la iniciación de ningún procedimiento que deba concluir mediante resolución administrativa expresa o presunta por silencio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, toda administración receptora de comunicaciones previas podrá comprobar la idoneidad y cumplimiento de los requisitos exigidos para su presentación y de la documentación que deba incorporarse a la misma, pudiendo requerir a la persona interesada, en todo momento, la subsanación y complemento que resulten procedentes, e informarle de la ineficacia de la comunicación que no se ajuste a los requisitos establecidos por la legalidad urbanística o que se encuentre pendiente de su subsanación.

3. Las ordenanzas municipales que regulen las comunicaciones previas no podrán, en ningún caso, supeditar su eficacia a una resolución administrativa de comprobación de las mismas, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.



Artículo 32. *De la potestad de restablecimiento de la legalidad.*

Sin perjuicio de la potestad de comprobación señalada en el artículo anterior, la administración competente podrá ejercer la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a las actuaciones urbanísticas sujetas a comunicación previa, en los términos previstos en la Ley y en el presente reglamento.

Artículo 33. *Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones ejecutadas en virtud de título habilitante.*

1. La comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones, construcciones e instalaciones deberá venir acompañada de:

a) Título habilitante para la ejecución de las obras o de su identificación si hubiere sido otorgado por la misma administración comunicada.

b) Certificado final de la obra, emitido por técnico competente, ajustado a los requisitos y contenido exigidos para dicho tipo de documento por la normativa sectorial, comprensiva, cuando menos, de los siguientes extremos:

1) que las obras se han realizado en virtud del proyecto, inicial o modificado, autorizado o habilitado por el correspondiente título habilitante y se han ajustado a las condiciones que se hubieran establecido en el mismo.

2) 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.

2. La efectiva utilización y ocupación de la edificación o instalación sólo podrá producirse una vez transcurrido un mes desde la presentación de la comunicación con la documentación señalada en el apartado anterior o, en su caso, de la enmienda, subsanación o complemento de dicha comunicación o documentación.

Artículo 34. *Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.*

1. La comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones, construcciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación por carecer de título habilitante o por haber sido ejecutadas contraviniendo el otorgado, deberá venir acompañada de la documentación que, en cada caso, se exija para la acreditación de las condiciones de seguridad estructural del inmueble a ocupar, junto con el certificado expedido por técnico competente acreditativo de las circunstancias señaladas en el apartado 1.b).2) del artículo anterior.

2. La acreditación de la seguridad estructural referenciada en el párrafo anterior se realizará mediante certificación expedida por profesional técnico competente que verifique las condiciones aptas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, aplicadas sobre la edificación en su conjunto o, en caso de ser estructural y funcionalmente independiente, sobre una parte o partes de la edificación, y a la que se acompañará la documentación establecida por las ordenanzas locales para tal fin, en su caso.

TÍTULO II

De la protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO I

De la coordinación interadministrativa en el ejercicio de las potestades de protección

Artículo 35. *Coordinación entre procedimiento sancionador y de restablecimiento.*

1. Sin perjuicio de su respectiva tramitación autónoma, la incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o sancionador sobre una determinada actuación urbanística deberá ser comunicada al



órgano o administración competente para el ejercicio de la potestad sancionadora o de restablecimiento, respectivamente, en relación a la misma actuación.

2. En caso de tratarse de Administraciones distintas, cada una de ellas tendrá la consideración de interesada en el procedimiento que se tramite por la otra, debiendo serle comunicada, a tal efecto, toda resolución o incidencia que se produzca en el respectivo procedimiento. La condición de interesada se adquirirá por la incoación del respectivo procedimiento, sin necesidad de personación expresa.

3. En caso de tratarse de una misma administración, deberán arbitrarse los mecanismos necesarios para la recíproca información entre los órganos o unidades administrativas actuantes en los distintos procedimientos.

Artículo 36. *Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de legalización.*

1. La administración que acuerde la admisión a trámite de una solicitud de legalización que traiga causa de una previa resolución condicionada de restablecimiento de la legalidad urbanística deberá comunicarlo a la administración que hubiere acordado esta última, la cual tendrá la condición de interesada en el procedimiento de legalización, debiendo serle comunicada, a tal efecto, toda resolución o incidencia que se produzca en el mismo. La condición de interesada se adquirirá por la admisión a trámite de la solicitud de legalización, sin necesidad de personación expresa.

2. Si la administración competente para la legalización fuera la misma que dictó la orden condicionada de restablecimiento, todas las resoluciones e incidencias del expediente de legalización serán comunicadas, de oficio, al órgano que dictó dicha orden.

3. La administración que hubiera dictado un acto administrativo autorizador que haya sido objeto de revisión o anulación deberá proceder a comunicar la resolución invalidatoria a la administración competente para el ejercicio de la potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a la actuación urbanística legitimada por el acto anulado.

4. En caso de tratarse de una misma administración, deberán arbitrarse los mecanismos necesarios para la recíproca información entre los órganos o unidades administrativas actuantes en los distintos procedimientos.

Artículo 37. *De la legalización y sus efectos.*

1. Se entenderá producida la legalización con la resolución expresa, que legitime la actuación que fue objeto del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística. En el supuesto de resolución estimatoria condicionada, la legalización quedará supeditada a la verificación del cumplimiento de las condiciones impuestas en el título habilitante.

2. Cuando la legalización pueda operarse a través de comunicación previa, la presentación de esta con los requisitos y documentación preceptiva producirá la legalización.

3. Producida la legalización y notificada a la administración actuante, esta dictará nueva resolución dejando sin efecto la orden de restablecimiento precedente; si se tratara de una misma administración, la propia resolución legalizadora, en su caso, dejará sin efecto la orden condicionada de restablecimiento.

4. En caso de legalización parcial de la actuación, la administración acordará la ejecución parcial de la orden de restablecimiento, proyectándola respecto a la actuación no legalizada. En los supuestos en los que no sea posible una ejecución parcial de dicha orden sin afectar, técnica o funcionalmente, a otros ámbitos legales o legalizados de la actuación, se determinará la medida de restablecimiento atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, con especial ponderación del interés público afectado, de los derechos de terceras personas de buena fe y de los principios de menor intervención y de menor onerosidad y demolición.



Artículo 38. *Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de revisión de oficio.*

1. No podrá incoarse procedimiento ni, consecuentemente, acordarse orden de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre actuaciones que estuvieren amparadas en licencia o acto administrativo autorizatorio o aprobatorio de efecto equivalente.

2. La administración u órgano que tuviere conocimiento de una actuación ilegal formalmente amparada por acto administrativo habilitante dará inmediato conocimiento a la administración u órgano que dictó dicho acto para que proceda, en su caso, a iniciar el procedimiento de revisión o declaración de lesividad y a adoptar las medidas provisionales pertinentes sobre el acto dictado y sobre las actuaciones ejecutadas a su amparo.

CAPÍTULO II

Del restablecimiento de la legalidad urbanística

Artículo 39. *Naturaleza y objeto.*

1. El restablecimiento de la legalidad urbanística es la restitución a la situación material originaria o equivalente del suelo, vuelo o subsuelo afectados por una actuación urbanística contraria a la legalidad urbanística, impuesta por el ordenamiento jurídico a quienes como responsables de la actuación o como titulares de situaciones jurídico-reales sobre el ámbito afectado, resulten legalmente obligados a ello. Se entiende, a estos efectos, por actuación urbanística y por legalidad urbanística lo señalado en el artículo 13 del presente Reglamento.

Se equiparan al restablecimiento, la prohibición de inicio de actuaciones comunicadas y de ineficacia de las comunicaciones presentadas, adoptadas como tales en la resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento.

2. La orden de restablecimiento de la legalidad administrativa es la resolución que declara la contravención con la legalidad urbanística de una actuación, concreta la obligación legal de restablecimiento, identifica las personas responsables y ordena la restitución a través de medidas concretas de restablecimiento por o a costa de las personas legalmente obligadas a ello.

3. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística es el procedimiento declarativo y contradictorio que tiene por objeto verificar la realidad, adecuación a la legalidad y carácter legalizable, en su caso, de una determinada actuación urbanística, identificar a sus responsables y resolver, en su caso, sobre su restablecimiento.

4. Con el fin de garantizar la efectividad de una eventual y futura orden de restablecimiento o de garantizar su ejecución, una vez adoptada, podrán acordarse medidas provisionales, previas o coetáneas al procedimiento de restablecimiento, y medidas cautelares, tras la resolución que tendrán carácter meramente instrumental y provisional y que se regirán por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común, en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos que se desarrolla y en el presente reglamento.

Artículo 40. *Competencia para la incoación y resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

1. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a los Ayuntamientos en cuyo término municipal se ejecute, se haya ejecutado o proyecte ejecutarse la actuación urbanística correspondiente.

2. La Agencia Canaria de Protección del Medio Natural y los Cabildos Insulares serán igualmente competentes para el ejercicio de la potestad de restablecimiento sobre actuaciones constitutivas de infracciones cuya competencia sancionadora les venga atribuida por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.



3. En los casos previstos en el apartado 2, de incoarse procedimientos concurrentes por el Ayuntamiento y por alguna de las Administraciones referenciadas en el mismo, tendrá prioridad para su tramitación el procedimiento más antiguo y, en caso de igual antigüedad, el incoado por el Ayuntamiento, quedando el otro procedimiento en suspenso y a resultas de la resolución de aquél, y ostentando la administración que haya incoado el procedimiento suspendido la posición de interesada en el procedimiento cuya tramitación se continúe.

Si el procedimiento de tramitación preferente concluyese por resolución que acordara la orden de restablecimiento, se procederá al archivo del procedimiento suspendido. En los demás supuestos, el procedimiento suspendido podrá reanudarse una vez decretado el archivo del primero.

4. En los procedimientos de restablecimiento incoados por la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural o los Cabildos Insulares, los informes e intervenciones que hubieran de emitirse o cumplimentarse de oficio o a petición de los interesados respecto a la ilegalidad de la actuación, su carácter legalizable o sobre la adecuación de lo actuado a título habilitante serán cumplimentados por los propios órganos de dichas Administraciones, sin perjuicio de que por las mismas o por la persona interesada puedan recabarse igualmente de la administración municipal competente para el otorgamiento del título habilitante supuestamente omitido o incumplido. En caso de contradicción entre unos y otros habrá de estarse a lo informado por los órganos municipales competentes, salvo error patente y manifiesto sobre los hechos analizados.

Artículo 41. Incoación de oficio del procedimiento.

1. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística se incoará siempre de oficio en los términos previstos por la legislación de procedimiento administrativo común, pudiendo ser precedida dicha incoación por iniciativa de la propia administración actuante, por requerimiento de otra administración, por petición de tercero o por denuncia.

2. El requerimiento formulado por cualquier otra administración deberá mencionar, al menos, los siguientes extremos:

- a) Descripción y localización de la actuación urbanística.
- b) Fecha de su inicio, si fuere conocida.
- c) Identidad, si fuere conocida, de las personas o entidades que promuevan, realicen o pudieran ser responsables de dicha actuación.
- d) Motivos por los que se considere que dicha actuación es contraria a la legalidad urbanística.

3. La petición formulada por tercera persona deberá contener, además de los requisitos señalados en el apartado anterior:

- a) La identificación de la persona peticionaria.
- b) La identificación del medio electrónico, o, en su defecto, del lugar físico en que desea que se practiquen las notificaciones subsiguientes.
- c) La justificación de su legitimación para la formulación de la petición, en atención a la titularidad de derechos o intereses legítimos en la persona peticionaria o al ejercicio de la acción pública en materia urbanística.

4. En caso de petición de tercera persona, la administración competente deberá resolver expresamente y notificar, en el plazo de un mes, su decisión de incoación del procedimiento o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición de incoación. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa y notificación se podrá entender desestimada, por silencio, la petición a los efectos de deducir los recursos administrativos o contencioso-administrativos procedentes, sin perjuicio de la obligación de la administración actuante de resolver expresamente la petición formulada.

La resolución expresa de inadmisión o desestimación de la petición de revisión de oficio pone fin a la vía administrativa, pudiendo deducirse frente a la misma recurso potestativo de reposición o recurso contencioso-administrativo.

5. En caso de requerimiento de incoación por otra administración, la administración requerida competente deberá resolver expresamente y notificar, en el plazo de un mes, su decisión de incoación del procedimiento o, en



su caso, la inadmisión o desestimación de la petición de incoación. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa y notificación se podrá entender rechazado el requerimiento a los efectos de deducir el recurso contencioso-administrativo procedente, sin perjuicio de la obligación de la administración actuante de resolver expresamente el requerimiento formulado.

6. La mera puesta en conocimiento, por otra administración o por tercera persona, de actuaciones urbanísticas que no venga acompañada de requerimiento o petición de incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística será considerada y tramitada como denuncia, en los términos y a los efectos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 42. *Del acto de incoación.*

1. El acto administrativo de incoación del procedimiento, junto a los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto:

a) Describirá la actuación objeto del procedimiento, su localización y los motivos de la supuesta contravención de la legalidad urbanística.

b) Identificará, si fueren conocidas, a las personas o entidades que promuevan, realicen o pudieran ser responsables de dicha actuación.

c) Acordará, en su caso, las medidas provisionales que se estimaran necesarias.

d) Se pronunciará, en su caso, sobre el mantenimiento o alzamiento de las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran adoptado antes de la incoación.

e) Conferirá un trámite de acceso al expediente y alegaciones por un plazo de 10 días.

2. La notificación de la resolución de incoación se practicará con arreglo a lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común a las personas que resulten identificadas en la misma como promotoras, propietarias o responsables de la actuación.

Artículo 43. *De la notificación de las medidas provisionales.*

La notificación de las resoluciones y actos que contengan medidas provisionales se registrá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de urgencia la notificación podrá practicarse, complementariamente, mediante su entrega a cualquier persona mayor de edad, o mayor de catorce años si se trata del domicilio de la persona interesada, que haga constar su identidad y se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y relacionada con la actuación o con las personas promotoras de la misma.

Artículo 44. *Suspensión administrativa de la orden de restablecimiento en garantía de la tutela judicial cautelar.*

1. La orden de restablecimiento que sea firme en vía administrativa podrá ser suspendida en su ejecutividad, por la administración que la dictó y hasta tanto recaiga resolución judicial en incidente cautelar del recurso contencioso que se deduzca frente a aquélla, si la persona interesada así lo solicitara ante dicha administración y anunciara, en el mismo escrito, su propósito de interponer recurso contencioso frente a la orden de restablecimiento y de solicitar su suspensión judicial o si, en su caso, acreditara haber interpuesto dicho recurso y solicitado la suspensión.

2. La presentación de la solicitud de suspensión ante la administración determina automáticamente la suspensión de la resolución hasta tanto se resuelva dicha solicitud por la administración, subsistiendo, no obstante, la efectividad de las medidas cautelares que hubieran sido adoptadas en la resolución, así como de aquellas que la administración pueda adoptar ante la solicitud formulada.

3. La administración accederá a la solicitud de suspensión a menos que concurran, y así se motiven expresamente, perjuicios de imposible o muy difícil reparación, para el interés general o de terceras personas, que



podieran derivarse de la prolongación de la suspensión del acto hasta tanto se resuelva el incidente cautelar en sede contencioso- administrativa.

4. La persona interesada deberá acreditar ante la administración, dentro del plazo establecido para la interposición de recurso contencioso-administrativo, la presentación, en sede judicial, del escrito de iniciación del proceso contencioso y de la solicitud, en el mismo escrito, de la suspensión judicial de la orden de restablecimiento. La no cumplimentación de dicha carga determinará el levantamiento automático de la suspensión prevista en el apartado 2 o, en su caso, el levantamiento de la suspensión que hubiere acordado expresamente la administración.

5. La suspensión prevista en el apartado 2 o, en su caso, la que hubiere sido acordada expresamente por la administración quedará sin efecto una vez se notifique a la administración la resolución judicial que resuelva el incidente cautelar.

Artículo 45. Repercusión de gastos e indemnizaciones.

1. La administración que hubiera sufragado los gastos de las medidas provisionales y órdenes de restablecimiento o que hubiera afrontado, frente a terceras personas, los daños patrimoniales derivados de su ejecución, deberá repercutir su importe frente a la persona obligada.

La liquidación de tales importes se realizará por la propia administración y podrán ser exigidas por la vía de apremio.

2. Igual régimen de repercusión será aplicable a las indemnizaciones que la administración deba afrontar por responsabilidad patrimonial frente a terceras personas a consecuencia de la actuación ilegal de las personas propietarias o promotoras.

Artículo 46. De la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

1. A los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad administrativa de restablecimiento o sancionadora, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.

2. La disponibilidad para servir al fin o uso previstos ha de valorarse en atención a las características funcionales y técnicas objetivas aplicables al tipo de construcción, edificación o instalación de que se trate, y sin tener en cuenta el eventual consentimiento de la persona promotora o propietaria a una terminación o aprobación anticipada de las obras.

3. La acreditación del estado de las obras y de su completa terminación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

4. La carga de la prueba de la completa terminación corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento o sancionadora.

5. En los supuestos en que se trate de construcciones, instalaciones o edificaciones cuya fecha de completa terminación no sea o no haya sido verificable naturalmente desde vías o lugares de acceso y uso públicos, la prueba de la fecha de su completa terminación:

a) Deberá verificarse a través de documento público, reproducción fotográfica expedida por entidad del sector público acreditativa de la fecha de su realización, o de documento privado, si bien en este último caso no se tendrá por cierta una fecha de terminación anterior a la fecha fehaciente del documento respecto de terceros.

b) Exigirá la inspección o reconocimiento ocular de la administración actuante, salvo que por el órgano competente se estime innecesario por encontrarse fehacientemente acreditado. La persona interesada vendrá obligada a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, en caso



de imposibilidad u obstaculización imputables al mismo, que la construcción, edificación o instalación no se encuentra completamente terminada.

6. La fecha de terminación de una edificación, construcción e instalación contenida en un certificado municipal sobre prescripción urbanística se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

Artículo 47. *De los usos consolidados.*

1. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, aquellos en los que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que se realicen en construcciones, edificaciones o instalaciones terminadas.
- b) Que la construcción, edificación o instalación en que se ha consolidado el uso sea legal, haya sido legalizada o se encuentre en situación de fuera de ordenación al tiempo de dicha consolidación.
- c) Que hayan transcurrido, al menos, cuatro años desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso sin que la administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística sobre los mismos.

2. A los efectos del cómputo del plazo previsto en el apartado 1.c) anterior:

- a) No se tendrá en cuenta el periodo de uso ejercido con anterioridad a la terminación de la edificación, construcción o edificación.
- b) El uso acreditado en dos momentos determinados se presume que se ha mantenido ininterrumpidamente durante el periodo intermedio, siempre que se trate de un mismo uso.
- c) El uso se entiende continuado e ininterrumpido aunque cambie la titularidad del inmueble o de la actividad realizada, siempre que se trate de un mismo uso.
- d) En los supuestos de cambio de uso, el plazo para la consolidación se iniciará desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso en curso.

3. El uso consolidado quedará extinguido:

- a) Por la demolición de la construcción, edificación o instalación en que haya venido realizándose.
- b) Por el cese voluntario del uso. Se presume producido el cese por el cierre o desocupación del inmueble o local por un periodo igual o superior a un año.

4. La administración, en resolución motivada y previo procedimiento contradictorio, podrá decretar el cese o supresión del uso cuando no concurren las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad imprescindibles para el mantenimiento del mismo en la edificación, construcción e instalación o existan razones acreditadas de riesgo medioambiental.

Artículo 48. *De la acreditación de la consolidación del uso.*

1. La acreditación de la consolidación de un uso podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

2. La carga de la prueba de que concurren los requisitos fácticos para la consolidación de un uso corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento.

3. A los efectos de acreditar la terminación de la edificación, construcción o instalación como requisito para la consolidación del uso se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del presente Reglamento.

4. En los supuestos en que la administración acuerde, como medio para verificar la consolidación del uso, la inspección o reconocimiento ocular del inmueble en el que se alegue que se viene realizando dicho uso, el interesado vendrá obligado a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance,



presumiéndose, salvo prueba en contrario, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al interesado, que no concurre el requisito de mantenimiento temporal del uso necesario para la consolidación.

5. La fecha de consolidación de un uso contenida en un certificado municipal que así lo indique se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

6. En los supuestos de uso residencial en edificaciones declaradas en situación de fuera de ordenación, corresponde al interesado la carga de acreditar la existencia de un uso residencial actual y compatible con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, presumiéndose en tal caso, salvo prueba en contrario, que dicho uso se ha venido ejerciendo, sin solución de continuidad, desde la fecha de terminación del inmueble determinada conforme al artículo 46 del presente Reglamento.

Artículo 49. *De la limitación temporal de la potestad de restablecimiento sobre otras actuaciones.*

La limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento será de aplicación a cualquier otra actuación distinta de las construcciones, instalaciones, edificaciones y usos, computándose el plazo de 4 años desde la completa terminación de la actuación correspondiente, a menos que se trate de alguno de los supuestos referenciados en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017 donde no regirá ningún tipo de limitación temporal.

TÍTULO III

Intervención mediante órdenes de ejecución sobre seguridad, salubridad, protección y ornato de inmuebles

Artículo 50. *Órdenes de ejecución.*

1. Se entiende por orden de ejecución, a los efectos del presente reglamento, el acto administrativo de la administración competente por el que se acuerda, en régimen de autotutela, la realización material de prestaciones de hacer o no hacer a efectos del cumplimiento de deberes legales urbanísticos de conservación y protección de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones.

2. La administración competente en cada caso deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación, de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, así como, en su caso, de apuntalamiento, desalojo y derribo en los supuestos de ruina contemplados legalmente.

3. Los Ayuntamientos deberán, asimismo, acordar órdenes de ejecución para la limpieza y vallado de terrenos así como para la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas y otros cualesquiera elementos que contravengan las ordenanzas municipales.

4. Las órdenes de ejecución dictadas no eximen a la persona propietaria del inmueble afectado de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que se puedan deducir por el incumplimiento eventual del deber legal de conservación y rehabilitación del suelo y las obras ni del ejercicio de la potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad urbanística, en caso de contravención.

Artículo 51. *Procedimiento.*

1. El procedimiento para dictar las órdenes de ejecución previstas en el artículo anterior se puede iniciar de oficio o a solicitud de tercera persona, siéndole de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los artículos 41 a 44 del presente reglamento.

2. Durante el procedimiento deberá darse el trámite de audiencia a las personas afectadas con anterioridad a la formulación de la propuesta de resolución.



Artículo 52. Resolución del procedimiento.

1. La resolución que contenga la orden de ejecución debe motivarse por escrito y detallar con claridad y precisión las prestaciones de hacer o no hacer que las personas obligadas han de realizar, con indicación del plazo para ejecutarlos voluntariamente, fijado en proporción a su entidad, complejidad y urgencia, en su caso, y con advertencia de que su incumplimiento habilita a la administración para la adopción de las medidas de ejecución forzosa previstas legalmente.

2. Si las prestaciones ordenadas requirieran de la confección de un proyecto técnico para su ejecución, la persona obligada deberá proceder, a su costa, a su encargo y presentación ante la administración que hubiere acordado la orden de ejecución, dentro del plazo conferido para el cumplimiento de aquella. En caso de ejecución forzosa, el proyecto será elaborado o encargado por la administración, a costa de la persona obligada.

Artículo 53. Ejecutividad y medidas provisionales.

1. El régimen de ejecutividad de las órdenes de ejecución será el establecido en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias para las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. La administración competente podrá, igualmente, adoptar las medidas provisionales previstas para el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística durante la tramitación del procedimiento de adopción de la orden de ejecución y durante el periodo de inejecutividad de la orden que ponga fin al mismo.

3. Cuando, por razones de urgencia fundamentadas en situaciones de riesgo inminente para la salud de las personas o la seguridad de las personas o las cosas, sea necesario ejecutar actos de conservación, rehabilitación y protección que no admitan demora, el órgano municipal competente puede ordenar su ejecución inmediata en cualquier momento. En estos casos, la orden de ejecución se puede dar de palabra con plenos efectos, sin perjuicio de su constatación documental.

Artículo 54. Situación de ruina inminente.

1. Cuando la causa de la situación de riesgo que hace referencia el apartado anterior sea el estado físico de un inmueble que amenace ruina inminente, el órgano competente debe adoptar las medidas de protección urgentes que no admitan demora relativas al desalojo de las personas en situación de riesgo, el apuntalamiento o el derribo total o parcial del inmueble afectado u otras medidas que se consideren adecuadas. Estas medidas se pueden adoptar:

a) Antes de iniciar el procedimiento para declarar el estado ruinoso del inmueble y ordenar lo que corresponda.

b) Durante la tramitación del procedimiento correspondiente o en la resolución que lo finalice.

c) Con posterioridad a la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente.

2. Cuando, de un escrito de denuncia o de una solicitud de declaración de estado ruinoso de un inmueble, se deduzca que amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas, el órgano competente ha de disponer la inspección urgente del inmueble por parte de los servicios técnicos correspondientes, que han de informar técnicamente y siempre de forma motivada sobre el estado físico del inmueble, la seguridad de las personas o las cosas afectadas, y sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora.

3. El órgano competente ha de resolver de forma inmediata lo que corresponda sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora, una vez recibido el informe técnico que concluya que un inmueble amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas; todo sin perjuicio de las medidas provisionales que puedan adoptarse antes de la recepción de dicho informe, si las circunstancias del caso lo requieren.



Artículo 55. *Intervención en edificaciones con valores culturales.*

Lo dispuesto en el presente reglamento se entenderá sin perjuicio de las especialidades procedimentales y competenciales derivadas de la legislación sobre protección del patrimonio histórico-artístico, cuando esta resulte aplicable.

Artículo 56. *Repercusión de gastos e indemnizaciones.*

1. La administración que hubiera sufragado los gastos de las medidas contempladas en los artículos anteriores o que hubiera afrontado, frente a terceros, los daños patrimoniales derivados de su ejecución, deberá repercutir su importe frente a la persona obligada.

2. La liquidación de tales importes se realizará por la propia administración y podrá ser exigida por la vía de apremio.