



\*\*\* Publicada en el BOP N° 103, fecha 09 de agosto de 2.010. \*\*\*

## “ORDENANZA REGULADORA DE LICENCIAS DE OBRA MENOR”

### Artículo 1.- Objeto.

El objeto de la presente Ordenanza es regular los distintos tipos de actuaciones que pueden considerarse obras menores, así como clarificar la documentación que los solicitantes deben aportar para la tramitación de dichas licencias por el Ayuntamiento de Mogán, incluyendo nuevas medidas para simplificar y agilizar los trámites.

### Artículo 2.- Concepto de Obras Menores.

Al no existir una definición de obras menores en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 08 de mayo, ni en legislación estatal en la materia, se entenderá por éstas, de acuerdo con sentada doctrina jurisprudencial, todas aquellas obras que no afecten a la estructura o elementos sustentantes de un inmueble, y que, además, sean de sencilla técnica, de escasa entidad constructiva y económica, de simple reparación, decoración o cerramiento y que no precisen de presupuesto elevado; y, en particular, son obras menores, todas aquellas no consideradas como mayores de acuerdo con la definición prevista para éstas en el artículo 3.5 del Anexo del Decreto Legislativo 1/2000, de 08 de mayo, es decir, las que NO alteren el volumen, superficie construida, número de plantas, uso, número de viviendas, locales o plazas turísticas, afecte al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.

### Artículo 3.- Procedimientos de tramitación de Licencias de Obra Menor.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se ajustarán a los procedimientos señalados en la presente Ordenanza, según el tipo de obra menor a ejecutar (procedimiento por acto comunicado y procedimiento ordinario), y en lo no regulado en este texto, se estará a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como las especialidades contenidas en la legislación urbanística y sectorial de la Comunidad Autónoma de Canarias.

### Artículo 4.- Procedimiento por Acto Comunicado.

1. Por este procedimiento se tramitarán las solicitudes de licencias para la ejecución de actuaciones que, por su reducido impacto urbanístico o repercusión medioambiental y escasa entidad técnica, no requieran proyecto de obra, y sea suficiente un control inmediato por parte del Ayuntamiento para determinar su adecuación a la normativa aplicable.
2. Estarán sujetas a este tipo de procedimiento de Licencia por Acto Comunicado las siguientes actuaciones:
  - En Suelo Urbano:



- Obras que se realicen en el interior de inmuebles que consistan en sustitución de pavimentos y azulejos, renovación de revestimientos y pintados de paramentos, cambios de carpinterías, y cambios de aparatos sanitarios y reparación (no sustitución) de instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad.
  - Elevación de muros de cerca o cerramiento ya existentes, hasta la máxima permitida por la Ordenanza.
  - Limpieza y desbroce de terrenos, de la capa superficial del mismo sin modificar el perfil topográfico natural.
  - Revoco, enfoscado, pintura (especificar color), renovación por deterioro, humedades o cualquier otra causa, cambio o sustitución de los materiales de acabado (aplacados, chapados etc...) por otros de la misma naturaleza, en fachada de inmuebles de una (1) planta, que no necesiten andamiajes o elementos auxiliares similares.
  - Colocación y/o sustitución de carpintería exterior por otra de igual o similar material en fachadas, sin modificación de huecos.
  - Impermeabilización, sustitución y/o reparación de pavimento, y elevación de pretilas hasta la altura permitida por la ordenanza urbanística en cubiertas planas transitables.
  - Desmontaje o retirada de cabinas telefónicas, kioskos desmontables, publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos u otros elementos de similar naturaleza.
- En **Suelo Rústico**: siempre que la categoría del suelo lo permita, podrán ejecutarse las siguientes actuaciones sin necesidad de la previa Calificación Territorial:
    - Tareas de restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes, salvo que afecten a estructura.
    - Limpieza de terrenos e instalaciones.
    - Las zanjas y otras excavaciones subterráneas que no sobrepasen un (1) metro de profundidad a partir de la cota natural del terreno.
    - Vallados con material transparente de hasta dos (2) metros de alto.
    - Muros de hasta un (1) metro de altura siempre que sean de piedra y materiales del lugar.
    - Cerramientos mixtos de muros y vallados con material transparente siempre que la altura de los muros no exceda de 60 cms.
3. **Procedimiento por Acto Comunicado.**- Para legitimar las actuaciones, bastará comunicar a la Administración Municipal, mediante documento normalizado, la intención de llevarlas a cabo, con una antelación mínima de quince (15) días hábiles a la fecha en que pretenda iniciar la ejecución de la obra, junto con la documentación completa exigida para cada una de ellas, según se establece en el ANEXO I.

El registro de la documentación completa en el órgano competente para conocer de la actuación equivaldrá a la toma de conocimiento por parte de la Administración Municipal, salvo que se considere que no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por este procedimiento, en cuyo caso, se deberá notificar al solicitante, en plazo no superior a diez (10) días hábiles, la necesidad



de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate, según las características de la obra a ejecutar.

Durante el plazo de quince (15) días hábiles, contado a partir del siguiente al registro de la documentación, el Servicio Técnico Municipal analizará la documentación presentada, y si no observara objeción alguna, dará su visto bueno, firmando y sellando la solicitud de acto comunicado. En todo caso, transcurrido el plazo citado, la comunicación efectuada producirá los efectos de Licencia Urbanística de Obra Menor, siempre y cuando se haya presentado toda la documentación requerida para tal actuación en el ANEXO I, y los técnicos municipales no observen impedimento técnico alguno a la ejecución de la obra solicitada. Con esta actuación se da por terminado el procedimiento y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la documentación, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento, a través de sus Técnicos Municipales y/o Agentes de la Autoridad, para realizar las visitas de inspección que estime convenientes a fin de controlar que lo realmente ejecutado se ajusta a lo autorizado por acto comunicado.

Estas obras no pueden afectar a edificios catalogados, elementos protegidos, edificios declarados bien de interés cultural ni a edificios fuera de ordenación, asimismo se entiende que afectan a edificios, viviendas, o instalaciones totalmente legales.

Dada la naturaleza de acto comunicado, con previsión de inicio de la obra, sin más trámite por parte del ciudadano, en los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la documentación en el registro del órgano competente, resulta imprescindible, para que la Licencia Urbanística de Obra Menor produzca sus efectos, abonar, en el momento de petición de Licencia Municipal, la tasa municipal por expedición de este tipo de documentos, así como el abono del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, aplicándose el porcentaje vigente en el momento de la comunicación.

Le será de aplicación lo previsto, con carácter general, en la legislación urbanística autonómica en cuanto a los efectos, plazos y caducidad de Licencias Urbanísticas.

#### **Artículo 5.- Procedimiento ordinario.**

El resto de solicitudes de Licencias de Obra Menor, se tramitarán por el procedimiento reglamentariamente establecido en el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado en desarrollo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 08 de mayo, y la documentación a exigir para cada actuación se especifica en el ANEXO II.

Dependiendo de la importancia de las obras y de la parte de la edificación a la que afecten, las actuaciones que se tramitarán por el procedimiento ordinario, se pueden clasificar en:

- a) Obras en fachada.

- b) Obras en interiores de inmuebles.
- c) Obras en cubierta.
- d) Obras en dominio público.
- e) Obras en suelo urbano.
- f) Obras en suelo rústico.

#### **Artículo 6.- Obras en fachadas.**

- Revoco, enfoscado, pintura (especificar color), renovación por deterioro, humedades o cualquier otra causa, cambio o sustitución de los materiales de acabado (aplacados, chapados etc...) por otros de la misma naturaleza, en fachada de inmuebles de dos (2) o más plantas.
- Cierre de balcones o terrazas, con materiales desmontables.
- Instalaciones de toldos.

#### **Artículo 7.- Obras interiores en inmuebles.**

- Cambios de distribución, unión o separación en inmuebles con tabiquería de cualquier tipo, demolición de tabiques, cierre o apertura de huecos interiores, que no alteren las condiciones de habitabilidad ni modifiquen las condiciones de uso y de ocupación o aforo.
- Acondicionamiento de locales comerciales, su reforma interior o construcción de baños y aseos en los mismos.
- Ejecución de entreplantas o altillos con estructura metálica en locales comerciales, siempre que cumplan con el parámetro de la altura libre.
- Sustitución o renovación íntegra de instalaciones de fontanería, saneamiento electricidad, telecomunicaciones, domática.
- Construcción, rehabilitación o reforma de cuartos de basura.

#### **Artículo 8.- Obras en cubiertas.**

- Impermeabilización, sustitución y/o reparación de cubiertas no transitables o inclinadas, sin modificar su tipología o pendientes.
- Colocación de lucernarios o claraboyas en cubiertas, siempre que no afecten a patios de ventilación, ni supongan apertura de huecos en forjados.
- Instalación de depósitos de agua prefabricados y camuflados con celosías de hormigón.
- Construcción de cuartos trasteros o lavaderos, siempre que lo permita la normativa.
- Antenas catalogadas de radioaficionados.
- Antenas pasivas de radiofusión y televisión satélite y terrestre.



### **Artículo 9.- Obras en el dominio público.**

- Acondicionamiento de aceras, bordillos y soleras; depresión para vados.
- Conexión a la red general de alcantarillado.
- Colocación de bolardos o protecciones en aceras.
- Reparaciones, ampliación o mejora de las infraestructuras eléctricas o de telecomunicaciones.

### **Artículo 10.- Otros tipos obras en suelo urbano.**

- Rellenos de terreno en suelo urbano.
- Letreros y toldos.
- Anuncios comerciales y publicitarios.
- Elementos auxiliares de protección en la vía pública.
- Grúas y elementos auxiliares de elevación.
- Instalación de pérgolas.

### **Artículo 11.- Obras en Suelo Rústico por el procedimiento ordinario.**

Siempre que la categoría del suelo lo permita, podrán ejecutarse las siguientes actuaciones sin necesidad de la previa Calificación Territorial:

- Tareas de restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes, que afecten a la estructura.
- Reparación y construcción de caños, acequias, embalses, gavias, nateros y otras infraestructuras hidráulicas del sistema de regadíos, o de aprovechamiento de escorrentías.
- Muros de contención, de nueva construcción que con la misma finalidad se levanten con materiales naturales del lugar y no sobrepasen la altura de un metro sobre la cota natural del terreno.

### **Artículo 12.- Documentación**

Dependiendo de las características y tipo de obra a realizar se deberá aportar la siguiente documentación, detallándose para cada obra en el ANEXO I (procedimiento por acto comunicado) y ANEXO II (procedimiento ordinario) a esta Ordenanza:

1. Solicitud dirigida al Sr. Alcalde-Presidente por duplicado ejemplar, con identificación del peticionario. En caso de persona jurídica, comunidad de propietarios, o representante, acreditación fehaciente la representación.
2. Memoria descriptiva de las obras a realizar, con enumeración de las mismas y Presupuesto de Ejecución Material detallado, con indicación de las unidades que comprenden, basado en el valor de precios del CIEC del año correspondiente.
3. Fotografía de la fachada del inmueble donde se actúa.
4. Fotografías de la zona afectada por las obras a ejecutar.
5. Declaración responsable, suscrita por el peticionario, manifestando, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para la ejecución de la obra menor que pretende, disponiendo de la documentación que así lo acredita, la cual adjunta, comprometiéndose a

ejecutar la obra en los términos dispuestos en la memoria y croquis aportado, así como a mantener el cumplimiento de las condiciones de ejecución de obra menor durante el tiempo inherente a la realización de la misma.

6. Plano de Situación.
7. Croquis acotado.
8. Plano de Planta o Alzado, a escala y acotado, que refleje el estado actual y, en su caso, el reformado tras la intervención.
9. Plano de Planta, Alzado, Alzado Lateral y Sección, a escala y acotado.
10. Proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas.
11. Certificación del Secretario o Acuerdo de la Comunidad de Propietarios, en su caso.
12. Fotocopia de la solicitud de la Licencia Municipal de Apertura (Inocua) o de la Licencia Municipal de Instalación (Clasificada), según la actividad de que se trate.
13. Declaración responsable del peticionario de restituir el dominio público afectado, con garantía de dejarlo en condiciones adecuadas para su uso.
14. Planos, a escala y acotados, de la canalización: trazado en planta y secciones.
15. Plan de trabajo, señalando la duración estimada de las obras.
16. Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra.
17. Contrato de obras con instalador autorizado, y acreditación oficial de la empresa responsable de la instalación y funcionamiento de la grúa.
18. Certificado de técnico facultativo habilitado legalmente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, sobre el cumplimiento de los requisitos del artículo 63.2.c) Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 08 de mayo, en cuanto: 1) Clasificación, calificación y categorización del suelo; 2) Que las obras a ejecutar no están expresamente prohibidas por las determinaciones del Plan Insular de Ordenación, Planes Territoriales ni por el planeamiento general del municipio de Mogán; 3) Que las obras tienen por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola; 4) Justificar de forma fehaciente la vinculación de la obra con la actividad agrícola o ganadera; y, 5) Garantizar los aspectos técnicos de seguridad de la obra o instalación a ejecutar.
19. Certificado de técnico facultativo habilitado legalmente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, sobre solidez y seguridad estructural del inmueble.
20. Justificante de pago de la Tasa Municipal.
21. Justificante de pago del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
22. Acreditación oficial expedida por la Secretaría General de Comunicaciones.
23. Fotomontajes y simulación gráfica del impacto visual en el paisaje arquitectónico urbano y certificación de la acreditación oficial de la empresa responsable de las obras e instalaciones.

## ANEXO I

### DOCUMENTACIÓN A APORTAR PARA EJECUTAR OBRAS POR EL PROCEDIMIENTO DE ACTO COMUNICADO.

OBRAS EN SUELO URBANO	DOCUMENTOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obras que se realicen en el interior de inmuebles que consistan en sustitución de pavimentos y azulejos, renovación de revestimientos y pintados de paramentos, cambios de carpinterías, y cambios de aparatos sanitarios y reparación (no sustitución) de instalaciones de fontanería, saneamiento o electricidad.</li> <li>- Incremento de la altura de muros de cerca o cerramiento hasta la máxima permitida por la Ordenanza.</li> <li>- Limpieza y desbroce de terrenos, hasta la capa superficial del mismo sin modificar el perfil topográfico natural.</li> </ul>	1-2-3-4-5-6-7-20-21
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revoco, enfoscado, pintura (especificar color), renovación por deterioro, humedades o cualquier otra causa, cambio o sustitución de los materiales de acabado (aplacados, chapados etc...) por otros de la misma naturaleza, en fachada de inmuebles de una (1) planta, que no necesiten andamiajes o elementos auxiliares similares.</li> <li>- Colocación y/o sustitución de carpintería exterior por otra de igual o similar material en fachadas, sin modificación de huecos.</li> <li>- Impermeabilización, sustitución y/o reparación de pavimento, y elevación de pretilas hasta la altura permitidas por la ordenanza urbanística en cubiertas planas transitables.</li> </ul>	1-2-3-4-5-6-7-11-20-21
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desmontaje o retirada de cabinas telefónicas, kioscos desmontables, publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos u otros elementos de similar naturaleza.</li> </ul>	1-2-3-4-5-6-13-20-21
OBRAS EN SUELO RÚSTICO	DOCUMENTOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tareas de restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes, salvo que afecten a estructura.</li> <li>- Limpieza de terrenos e instalaciones.</li> <li>- Las zanjas y otras excavaciones subterráneas que no sobrepasen un (1) metro de profundidad a partir de la cota natural del terreno.</li> <li>- Vallados con material transparente de hasta dos (2) metros de alto.</li> <li>- Muros de hasta un (1) metro de altura siempre que sean de piedra y materiales del lugar.</li> <li>- Cerramientos mixtos de muros y vallados con material transparente siempre que la altura de los muros no exceda de 60 cms.</li> </ul>	1-2-3-4-5-6-7-18-20-21

## ANEXO II

### DOCUMENTACIÓN A APORTAR PARA EJECUTAR OBRAS POR EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO.

OBRAS EN FACHADAS	DOCUMENTOS
- Revoco, enfoscado, pintura (especificar color), renovación por deterioro, humedades o cualquier otra causa, cambio o sustitución de los materiales de acabado (aplacados, chapados etc...) por otros de la misma naturaleza, en fachada de inmuebles de dos (2) o más plantas. - Cierre de balcones o terrazas, con materiales desmontables.	1-10-11-20
- Instalaciones de toldos.	1-2-3-6-7-20
OBRAS EN INTERIORES	
- Cambios de distribución, unión o separación en inmuebles con tabiquería de cualquier tipo, demolición de tabiques, cierre o apertura de huecos interiores, que no alteren las condiciones de habitabilidad ni modifiquen las condiciones de uso y de ocupación o aforo.	1-10-20
- Acondicionamiento de locales comerciales, su reforma interior o construcción de baños y aseos en los mismos. - Ejecución de entreplantas o altillos con estructura metálica en locales comerciales, siempre que cumplan con el parámetro de la altura libre.	1-10-12-20
- Sustitución o renovación íntegra de instalaciones de fontanería, saneamiento electricidad, telecomunicaciones, domática.	1-10-20
- Construcción, rehabilitación o reforma de cuartos de basura.	1-10-11-20
OBRAS EN CUBIERTA	
- Impermeabilización, sustitución y/o reparación de cubiertas no transitables o inclinadas, sin modificar su tipología o pendientes.	1-10-11-20
- Colocación de lucernarios o claraboyas en cubiertas, siempre que no afecten a patios de ventilación, ni supongan apertura de huecos en forjados.	1-2-3-4-6-8-20
- Instalación de depósitos de agua prefabricados y camuflados con celosías de hormigón.	1-2-3-4-6-8-19-20
- Construcción de cuartos trasteros o lavaderos máximo de cuatro (4) m <sup>2</sup> , siempre que lo permita la normativa.	1-10-11-20
- Antenas catalogadas de radioaficionados.	1-2-3-4-6-9-19-20-22-23
- Antenas pasivas de radiofusión y televisión satélite y terrestre.	1-2-3-4-6-9-19-20-23



<b>OBRAS EN DOMINIO PÚBLICO</b>	
- Acondicionamiento o sustitución de aceras, bordillos y soleras; depresión para vados.	1-2-4-6-8-15-20
- Conexiones a la red de alcantarillado.	1-2-4-6-14-15-20
- Colocación de bolardos o protecciones en aceras	1-2-4-6-8-20
- Reparaciones, ampliación o mejora de las infraestructuras eléctricas o de telecomunicaciones	1-2-4-6-14-15-20
<b>OTRAS OBRAS EN SUELO URBANO</b>	
- Rellenos de terreno en suelo urbano.	1-10-20
- Letreros y toldos.	1-2-3-4-6-7-11-20
- Anuncios comerciales y publicitarios.	
- Elementos auxiliares de protección en la vía pública.	1-2-3-4-6-8-20
- Grúas y elementos auxiliares de elevación.	1-10-16-17-20
- Instalación de pérgolas	1-2-3-4-6-9-20
<b>OBRAS EN SUELO RÚSTICO</b>	
- Tareas de restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes, que afecten a la estructura.	
- Reparación y construcción de caños, acequias, embalses, gavias, nateros y otras infraestructuras hidráulicas del sistema de regadíos, o de aprovechamiento de escorrentías.	1-10-20
- Muros de contención, de nueva construcción que con la misma finalidad se levanten con materiales naturales del lugar y no sobrepasen la altura de un (1) metro sobre la cota natural del terreno.	

### DISPOSICIÓN ADICIONAL

**Única.-** Se faculta expresamente a la Alcaldía para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores disposiciones y, en su caso, suplir los vacíos normativos que pudieran observarse en los preceptos contenidos en esta Ordenanza, así como dictar las disposiciones complementarias y consecuentes a su mejor aplicación, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fuesen procedentes.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Única.-** Queda derogada la Ordenanza Reguladora para la Tramitación de los Diferentes Tipos de Licencias de Obras Menores, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, en su sesión de fecha 28/11/2008 y publicada en el BOP de fecha 05 de diciembre de 2008, así como todas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango regulen materias contenidas en la presente Ordenanza en cuanto se opongan o contradigan el contenido de la misma.

### DISPOSICIÓN FINAL

**Única.-** La presente Ordenanza entrará en vigor una vez que la misma haya sido aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno y publicado su texto íntegro en el BOP, transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre”.