



***Ordenanza Reguladora del Servicio de Redacción de Proyectos Técnicos:  
viviendas autoconstruidas de primera necesidad social***

**ARTICULO 1**

Es objeto de esta Ordenanza, la regulación del servicio de redacción de proyectos técnicos de viviendas autoconstruidas de primera necesidad social. Este servicio se gestionará directamente por el Ayuntamiento al amparo de lo establecido en el artº85 apartado 2 y 3 de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, reguladora de las bases de Régimen Local en relación con el art. 95 apartado 1 del Texto refundido aprobado por R.D. Legislativo 781/1.986, de 18 de Abril.

**ARTICULO 2**

El servicio consistirá en la redacción por los técnicos competentes contratados al efecto por este Ayuntamiento, de Proyectos de Viviendas Autoconstruidas de Primera Necesidad Social que reúnan los requisitos que se señalan en cualquiera de los diferentes apartados del artº 4 de la presente Ordenanza y estén promovidos por personas en las que concurren las circunstancias que se señalan en el artº 3.1 de la misma: la obtención de los correspondientes visados de los Colegios Profesionales, la dirección de las Obras de Construcción por los técnicos competentes dependientes de este Ayuntamiento.

**ARTICULO 3**

Tienen derecho a que se les preste el servicio objeto de esta Ordenanza todas aquellas personas en quienes, estando empadronados en el término municipal de Mogán, o teniendo intención de establecer en el mismo su única residencia, concurren las siguientes circunstancias en la unidad familiar de las que forman parte:

a) Carecer de vivienda propia adecuada a su situación familiar o encontrarse la misma en deficientes condiciones de habitabilidad legal o en estado ruinoso.

b) Que los ingresos obtenidos por trabajo personal de todos los miembros no superen el límite de ingresos anuales de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional bruto, ponderados según el número de perceptores, de conformidad con el artº 10 del Real Decreto 132/1991, de 20 de Diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

c) Que los ingresos obtenidos por cualquier miembro procedente del ejercicio por cuenta propia de actividades de carácter agrícola, mercantil, profesional o cualquier otra lucrativa, sumados a los recogidos en el apartado anterior no superen los límites que se especifican en dicho apartado.

A los efectos de esta Ordenanza, se considerará que forman parte de la unidad familiar, el solicitante, su conyuge o la persona que con él conviva en el supuesto de uniones de hecho, y aquellos familiares que estén a su cuidado y que constituyendo una unidad económica vayan a ocupar la nueva vivienda.



#### ARTICULO 4

Sólo se podrán acoger a los beneficios que supone la prestación del servicio regulado en la presente Ordenanza los siguientes:

a) Por las condiciones del proyecto:

1.- La edificación responderá al tipo de vivienda unifamiliar y entremedianeras, no excediendo de los 90 m<sup>2</sup> de superficie útil, salvo en los supuestos de familias numerosas, en cuyo caso podrán tener hasta 120 m<sup>2</sup> útiles, debiendo cumplir las Normas de Habitabilidad vigentes.

2.- Si se proyectasen garajes, éstos no podrán exceder de 20 m<sup>2</sup> de superficie útil, y si se incluyesen trasteros u otros anejos, la superficie máxima de estos no podrá ser superior al 10% de la vivienda.

3.- Se admitirá la ejecución de planta baja comercial, no subvencionable, en aquellas áreas cuyas ordenanzas municipales así lo permitieran o se trate de áreas consolidadas con tal tipología edificatoria.

En el supuesto de que la edificación disponga de garaje, este se deberá incluir en la superficie de planta comercial o bajo ella; en ningún caso, fuera de la proyección vertical de la misma.

En el supuesto de proyectarse la construcción sobre un derecho de vuelo, a la solicitud deberá acompañar, además de la escritura de cesión de tal derecho, certificación del técnico competente, que acredite las condiciones de edificabilidad de la vivienda preexistente, y en cumplimiento del Planeamiento Urbanístico de aplicación de la edificación resultante.

b) Por las condiciones de los terrenos:

1.- No podrán exceder de 250 m<sup>2</sup> de superficie; excepcionalmente podrán superar dicha superficie, cuando así lo exija el instrumento de planeamiento urbanístico en vigor, conforme lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 146/1992, de 11 de Septiembre.

2.- Deberán tener las condiciones de urbanos y reunir los servicios mínimos establecidos en la normativa urbanística de aplicación.

3.- En cualquier caso, se podrán acoger a la excepción contenida en la letra a) del apartado anterior, terrenos cuya urbanización o preparación haya corrido a cargo de una Administración Pública Canaria o Entidad Pública de ella dependiente, a menos que se trate de parcelas cedidas gratuitamente por los Ayuntamientos en cuyo término vayan a construirse las viviendas.

c) También se incluirán en esta Ordenanza:

1.- Modificación o ampliación de viviendas que no reúnan condiciones de habitabilidad o no respondan al programa de necesidades de sus usuarios, dentro de los límites antes señalados.



2.- Legalización de vivienda construida con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, enmarcable en cualquiera de las categorías anteriores, teniendo en cuenta que los límites de superficie se pueden flexibilizar con un tope del 30% en función de las necesidades familiares.

En todo caso, las promociones relacionadas habrán de cumplir con las exigencias establecidas en la Ordenación Urbanística de aplicación de acuerdo con la clasificación del Suelo.

Cuando el promotor de la edificación desee acogerse al Régimen de Protección Oficial, deberá cumplir los requisitos psra este tipo de viviendas en su normativa específica.

Están excluidos de los beneficios regulados en esta Ordenanza las viviendas ubicadas en zonas residenciales de tipo ciudad jardín o análogas, salvo que el solar sobre el que se realicen las promociones indicadas en los distintos apartados de este artículo se hubiese obtenido por herencia o donación instrumentada en escritura pública. También están excluidos de los citados beneficios las viviendas cuya ejecución material no se gestione por el interesado.

#### ARTICULO 5

Las personas interesadas en que se les preste el servicio regulado por esta Ordenanza deberán presentar en el Ayuntamiento la oportuna solicitud en modelo impreso establecido al efecto, acompañando a la misma la siguiente documentación:

a) Plano a escala 1:5.000 ó 1:2.000 en el que se señale la ubicación de la obra y certificado urbanístico.

b) D.N.I. del solicitante o documento acreditativo de personalidad.

c) Modelo oficial de solicitud que figura en el anexo I de esta Ordenanza.

d) Escritura Pública de adquisición del suelo. Cuando el transmitente sea Administración o Entidad Pública será suficiente el documento privado de compraventa, averdado por el Secretario de la Corporación o del Consejo de Administración de la Empresa Pública transmitente, en su caso.

e) Informe del Ayuntamiento, acreditativo de la clasificación del suelo como solar, en el caso de suelo urbano y su aptitud para ser destinado a la autoconstrucción, haciendo constar en el mismo que dispone de las dotaciones y servicios que tal declaración lleva aparejada; y en el caso de que se encuentren iniciadas las obras de edificación, el informe deberá referirse al estado en el que se encuentren.

f) En los supuestos de tratarse de autoconstrucción de vivienda en suelo rústico, deberá acompañarse a la solicitud, el informe favorable de la Administración Pública Canaria competente en materia de urbanismo y, además, cuando se trate de viviendas anejas a explotaciones agrarias o ganaderas la acreditación como agricultor o ganadero del solicitante.

g) Certificado municipal en el que se acredite que el solicitante reside o trabaja en el municipio en el que ubique el suelo objeto de edificación o en uno limítrofe. En el caso de viviendas que se pretendan autoconstruir en suelo rústico, la certificación municipal deberá contener la inclusión del solicitante en el censo del municipio correspondiente.

h) Los ingresos, cuando proceda su declaración se acreditarán mediante copia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del último periodo impositivo, o en su defecto certificado de la Delegación de Hacienda en cuyo territorio se ubique la actuación protegible, acreditando la cuantía de la base o bases imponibles a que se refiere el



artículo 10.1 a) del Real Decreto 1.932/1.991.

En el supuesto de que el solicitante no hubiese presentado la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberá aportar certificado de la Delegación de Hacienda acreditando dicho extremo, así como certificados de las cantidades devengadas por todos los conceptos durante el período de referencia, expedido por las Empresas o Entidades pagadoras.

i) Declaración de que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea titular de otra vivienda. En el caso de que el solicitante o alguno de los miembros de la unidad familiar poseyera vivienda en estado ruinoso, deberá aportarse declaración municipal del estado de ruina; cuando se trate de vivienda infradotada, se aportará informe emitido por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, Cabildo, Oficina Insular o Municipal de Vivienda o de la Viceconsejería de Vivienda.

#### ARTICULO 6

La solicitud junto con la documentación presentada será informada por la Oficina Municipal de Redacción de Proyectos de Viviendas Autoconstruidas de Primera Necesidad Social, y con la propuesta de la Comisión Municipal de Urbanismo será sometida al Sr. Alcalde para que resuelva sobre la procedencia o no del encargo del Proyecto Técnico.

#### ARTICULO 7

La resolución de la Alcaldía será notificada al interesado y en el caso de que sea favorable éste deberá formalizar en plazo de un mes y en el impreso establecido al efecto, la petición de prestación de servicio, que comprenderá:

\* La redacción del Proyecto y la Dirección de las obras por parte de la Oficina Municipal de la Redacción de Proyectos de Viviendas Autoconstruidas de Primera Necesidad Social.

\* La obtención de los correspondientes Visados de los Colegios Profesionales.

\* La solicitud de la correspondiente Licencia de Obras o de Legalización en su caso a que se refiere el artículo 242 del T.R.L.S.

\* La solicitud de la correspondiente Licencia de Ocupación a que se refiere el mismo artículo 242.

En caso de que el interesado no formalice la señalada petición en el plazo de un mes, se entiende que renuncia a la prestación del servicio.

#### ARTICULO 8

La dirección de las obras se hará por los técnicos competentes dependientes de este Ayuntamiento y de conformidad con un programa aprobado de común acuerdo entre la "Oficina Municipal de Redacción de Proyectos de Viviendas Unifamiliares de Primera Necesidad Social" y el interesado. Este estará obligado a comunicar con la debida antelación a la expresada Oficina Municipal, bien por escrito o verbalmente, el inicio de las siguientes fases de obras en caso de que se trate de obra nueva:

1. Excavación del terreno.
2. Replanteo e inicio de cimentación.
3. Estructuras, cubiertas e impermeabilización.
4. Replanteo de tabiquería e instalaciones.



## 5. Elección de pavimentos, alicatados y carpintería.

### ARTICULO 9

El interesado que desee acogerse a los beneficios de las Viviendas de Protección Oficial lo hará saber a la "Oficina Municipal de Proyectos de Viviendas Autoconstruidas de Primera Necesidad Social" para que le asesore sobre la gestión y tramitación necesaria para acogerse al Régimen de Protección Oficial.

### ARTICULO 10

La tramitación de los servicios que se regulan en esta Ordenanza dará lugar a los correspondientes precios públicos que se harán efectivos de conformidad con la respectiva Ordenanza Fiscal.

### ARTICULO 11

Sin perjuicio de las sanciones que procedan en aplicación de la Ley 7/90 de 14 de mayo de Disciplina Urbanística y Territorial, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de las responsabilidades penalmente exigibles en su caso, la vulneración de lo dispuesto en esta Ordenanza dará lugar a la pérdida de sus beneficios, así como a la imposición de la correspondiente multa que no podrá exceder de la cuantía que señala el artº59 del R.D. legislativo 781/1.986 de 18 de Abril.

Si se produjere la transmisión de la vivienda, por cualquier título, exceptuados los hereditarios, dentro de los 10 años siguientes a su terminación o legalización, el beneficiario perderá las subvenciones municipales contempladas en esta Ordenanza debiendo abonar las licencias correspondientes por el presupuesto global de la obra sin las reducciones contempladas en el proyecto y en esta Ordenanza.

### DISPOSICION FINAL

Esta Ordenanza, que consta de 11 artículos, aprobada inicialmente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 24 de Febrero de 1.995, entrará en vigor una vez publicada y transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de Abril, según dispone el artículo 70.2 del expresado texto legal.