

LICENCIA DE OBRA MAYOR

Actos sujetos a licencia de obra mayor

Los actos sujetos a licencia de obra mayor conforme a lo dispuesto en el en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje TRLOTUP), la Ordenanza Municipal de Licencias (BOPA 24 de agosto de 2011, vigente en lo no derogado por normativa posterior) y demás normativa concordante, son los siguientes:

- a) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta (obras de edificación de nueva construcción)
- b) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- c) Reformas de edificios y locales que modifiquen la estructura portante del mismo (intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, impliquen aumento de edificabilidad o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio).
- d) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, que tengan trascendencia patrimonial de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.
- e) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de lechos públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio
- f) Resto de obras que por su entidad no puedan solicitarse a través de licencia de obra menor o declaración responsable.

Quién puede solicitarlo

La persona interesada, sea titular o no del inmueble donde se pretenden las obras, directamente o a través de representante, adjuntando el impreso de otorgamiento de representación debidamente cumplimentado.

Están obligados a tramitar telemáticamente sus solicitudes:

Estarán obligados a tramitar con certificado electrónico los siguientes sujetos (Art. 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas):

- Las personas jurídicas.
- Las entidades sin personalidad jurídica.
- Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria.

Las personas físicas podrán elegir si realizan la tramitación con certificado electrónico o presencial.

Cuándo se puede solicitar

Puede solicitarse durante todo el año.

Pasos a seguir

Las licencias de obras se pueden solicitar:

- De manera presencial: en la Oficina de Atención al Ciudadano (OAC), ubicada en la Plaza de la Constitución, 10.
- De manera telemática: a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Dénia.

Documentación necesaria

En cada impreso de solicitud se indica la documentación a aportar, tanto la general como la específica. Una vez revisada la misma, puede que se requiera más al solicitante para aclarar o mejorar la solicitud. Si faltan documentos de carácter esencial, no se iniciará el expediente.

Se considera de **carácter esencial**:

- a) Modelo de solicitud debidamente cumplimentado (y firmado).
- b) Identificación del solicitante (DNI en el caso de las personas físicas y escritura en el caso de sociedades)
- c) Justificante del abono de tasas
- d) Ubicación exacta de las obras, referencia catastral (aparece en el recibo del IBI). Puede consultarse en la sede electrónica del catastro.
- e) Proyecto de obras, que deberá estar visado o aportar declaración responsable del técnico competente en casos de visado no obligatorio.
- f) Informe municipal previo cuando sea preceptivo o solicitud del mismo transcurrido un mes desde su presentación con la documentación completa.

Consideraciones relevantes

1.- Trámites previos a la presentación de la licencia de obra, entre otros:

a.- Solicitud de Informe Municipal Previo obligatorio antes de solicitar al M.I Ayuntamiento cualquier licencia o declaración responsable de obra mayor para actuaciones aisladas en suelo urbano (enlace). Transcurrido un mes desde su presentación con la documentación completa, podrá presentarse la solicitud de la obra mayor.

b.- Solicitud de certificado o informe municipal de compatibilidad urbanística en caso de actividades y espectáculos, conforme a la normativa correspondiente -salvo que se haya solicitado informe municipal previo, que en tal caso se pronunciará sobre este extremo-

c.- Tramitación del procedimiento de gestión urbanística de actuaciones aisladas cuando la parcela esté afectada por cesiones dotacionales -viales previstos en el planeamiento vigente etc-. (enlace)

d.- En el caso de obras en zonas con alguna afección sectorial:



El interesado deberá aportar junto con la licencia de obras, los siguientes informes/autorizaciones previo/as necesarios para la concesión de la licencia:

- Informe del Servicio Municipal de Arqueología cuando la obra se pretenda en zona arqueológica.
- Informes y autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones con trascendencia directa (para obras en el dominio público, Declaración de interés Comunitario en Suelo no Urbanizable, Autorizaciones de Puertos, de Costas, de Carreteras o de la Consellería de Cultura en los términos de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano 4/98).

Ello con independencia de la necesaria obtención de otras autorizaciones concurrentes a la licencia de obra (y a cuya aportación quedará la licencia condicionada), como las concedidas por la Confederación Hidrográfica del Júcar- zonas de afección, vertidos-, etc.

2.- Respecto a las obras mayores vinculadas a actividades y espectáculos: con carácter general la tramitación de ambos procedimientos se realizará de forma paralela y resolución conjunta en el procedimiento de actividades y espectáculos. No obstante, en caso de optar por el otorgamiento previo de la licencia de obra, deberá presentarse “documento de inversión” (instrumento público notarial, o documento suscrito ante el Secretario del Ayuntamiento o funcionario en quien delegue, a través del cual, quien tenga la responsabilidad civil del inmueble, asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivarse de la tramitación de la obra con carácter previo a la actividad o espectáculo).

3.- En caso de que la obra precise urbanización, deberá aportar **memoria o proyecto de urbanización**, para dotar a la parcela de condición de solar, así como el **afianzamiento** por importe del 100% del coste de estas obras, como se indica en el Anexo del Modelo de Solicitud de Licencia de Obra Mayor. En caso de que incluya alumbrado, el Proyecto de Urbanización deberá incluir el presupuesto del alumbrado público y también se presentará como documento independiente Anexo técnico de Alumbrado. Asimismo, en los supuestos en que proceda, se presentará en documento independiente el Anexo técnico de depósito estanco (o depuradora de aguas residuales en suelo no urbanizable)

RECOMENDACIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES:

-Agrupar la documentación al máximo posible, evitando aportar proyectos por planos y documentos separados. Es recomendable agrupar al menos documentación gráfica en un archivo y documentación escrita en otro. O bien todo el proyecto en un archivo. La finalidad es reducir el número de archivos en el expediente.

-Incluir en el proyecto plano de justificación urbanística con esquema de superficies computables (sombreado o coloreado) donde se diferenciará:

- interior, exterior, cubierta, pérgolas y edificación auxiliar
- actual, reformada y ampliada en casos de edificación existente
- sótanos / planta baja (en planta y sección) en casos de desnivel en parcela.

Plazo de resolución

Será de dos meses, siempre que se haya presentado la documentación completa en los registros oficiales. (Art. 240.1.b) del TRLOTUP).

Silencio administrativo

Respecto al mismo, el artículo 24.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que será desestimatorio en los supuestos en que una norma con rango de ley así lo establezca.

Así, el artículo 11.3 del Real Decreto 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece el carácter DESESTIMATORIO o NEGATIVO del silencio administrativo cuando supongan las solicitudes, la adquisición de facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial y urbanística. En el mismo sentido, se pronuncia el artículo 242 del TRLOTUP.

Importe

Junto con la solicitud de licencia de obras, habremos de adjuntar el justificante de haber abonado tanto las TASAS, como el ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), calculadas sobre el presupuesto de las obras sin IVA o Presupuesto de Ejecución Material (PEM), según las ordenanzas fiscales, que establecen los siguientes porcentajes y cantidades mínimas (pág. 210):

TASAS: 0,9 % PEM* > 100 €

ICIO: 3,7 % PEM*

*PEM: es el Presupuesto de Ejecución Material, o presupuesto de las obras sin IVA. Las ordenanzas fiscales establecen los mínimos para el cálculo del PEM. Las ordenanzas fiscales establecen los precios mínimos para el cálculo del PEM.

Normativa aplicable

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP)

Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas y ambientales, declaraciones responsables, comunicaciones previas y otros actos urbanísticos municipales.

Órgano de resolución

La Concejal-Delegada competente.



Recurso

La Resolución es susceptible de recurso potestativo de reposición en vía administrativa, a interponer en el plazo de 1 mes o bien, directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses. (Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 en lo relativo al recurso de reposición, y artículo 46 de la Ley 29/1998 en lo relativo al contencioso-administrativo).

Dónde dirigirse

Control Urbanístico y Servicios Generales.

Entidad tramitadora

Control Urbanístico y Servicios Generales.