

Versión 27.11.24

LICENCIA DE OBRA MAYOR

Actos sujetos a licencia de obra mayor

Los actos sujetos a licencia de obra mayor, son, entre otros, 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.
- g) Licencia de obra de minimización de impacto territorial de edificaciones residenciales aisladas en suelo no urbanizable.

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.
- Quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración

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, siguiendo los pasos señalados en “Instrucciones para la presentación telemática de solicitudes en la sede electrónica del M.I. 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 para casos de visado no obligatorio, aportar declaración responsable del técnico competente)

Consideraciones relevantes.

1.- Se recomienda consultar las INSTRUCCIONES, CRITERIOS INTERPRETATIVOS Y PROTOCOLOS TECNICOS A EFECTOS DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS (ver AQUÍ)

2.- Para el supuesto específico de LICENCIAS DE OBRA MAYOR CON CERTIFICADO DE ENTIDAD COLABORADORA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN LA VERIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ECUV:

Quando la licencia de obra se presente con el certificado de una ECUV (ENTIDAD COLABORADORA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN LA VERIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS), **sustituye al informe técnico municipal** -sin perjuicio de las potestades de control e inspección municipales-.

En relación a la posibilidad de solicitar la licencia aportando certificado de Entidades colaboradoras de la administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas (ECUVs), resulta de interés lo dispuesto en el Acuerdo plenario de 25 de julio de 2024



Así, desde el 26 de julio de 2024, se amplían las posibilidades de certificación de las ECUVs en Dénia, ampliándolas a las de tipo B, relativas a verificar el cumplimiento, por el proyecto y demás documentación técnica, de la normativa urbanística y el planeamiento urbanístico, con lo que sus posibilidades de actuación son las más amplias posibles, entre las previstas en la normativa aplicable.

Sobre la POSIBILIDAD DE APORTAR CERTIFICADOS DE ENTIDADES COLABORADORAS PARA LA VERIFICACION DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN PROCEDIMIENTOS YA INICIADOS.

El Ayuntamiento de Dénia admite, sin necesidad de ningún pronunciamiento previo, la presentación de certificados de ECUV aportados a expedientes ya iniciados que se encuentren en tramitación. No obstante, serán requisitos para ello, o bien que el certificado ECUV identifique con claridad el proyecto técnico relativo a la actuación urbanística objeto de certificación -que coincida con el que ya consta en trámite en los archivos municipales-, o bien, se presente la certificación de la ECUV junto a un nuevo proyecto técnico certificado.

Igualmente, tanto las personas interesadas como la ECUV estarán vinculadas por las actuaciones realizadas previamente en el expediente administrativo respectivo (por ejemplo, en su caso, informe municipal previo emitido, comunicación de deficiencias, advertencia de requerimiento de cesiones dotacionales previas, necesidad de presentación de Proyecto de urbanización, informes o autorizaciones sectoriales, etc.).

3.- Para agilizar la resolución de la licencia y evitar deficiencias que dilaten los plazos, se solicitará –potestativamente en caso de ECUVs-, que, previamente a la solicitud de licencia de obra mayor, se solicite el Informe Municipal Previo, especialmente en suelo urbano, (ver trámite AQUÍ), ya que permite obtener información municipal sobre el régimen urbanístico de la parcela, posibles afecciones de viales pendientes de ceder a la Administración, antes de solicitar la licencia de obras, en expediente previo (ver trámite de cesiones AQUÍ), condiciones de urbanización (viales, alumbrado público, alcantarillado, depósitos estancos etc.) o la necesidad de solicitar informes o autorizaciones de otras Administraciones (por ejemplo en materia de arqueología, protección histórico-artística, costas, barrancos, carreteras etc.) o Áreas o Servicios municipales (por ejemplo, tala de arbolado, extracción de aguas del nivel freático etc.)

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

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

b.- Tramitación del procedimiento de gestión urbanística de actuaciones aisladas cuando la parcela esté afectada por **cesiones dotacionales –viales** previstos en el planeamiento vigente etc-, antes de solicitar la licencia de obras (ver trámite AQUÍ),

c.- Informe municipal de alineaciones y urbanización del Servicio de Planeamiento, Gestión, Infraestructuras y Rehabilitación

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, entre otros:

-Informe del Servicio Municipal de Arqueología cuando la obra se pretenda en zona arqueológica y autorizaciones correspondientes de la Conselleria de Cultura;
-Informes y autorizaciones administrativas previas de otras Administraciones con trascendencia directa (por ejemplo, para obras en el Dominio Público, Declaración de interés Comunitario en Suelo no Urbanizable, Autorizaciones de Puertos, de Costas, de Carreteras o de la Conselleria de Cultura en los términos de la normativa reguladora del Patrimonio Cultural Valenciano y concordante).

Ello con independencia de la necesaria obtención de otras autorizaciones concurrentes a la licencia de obra, que no impiden su otorgamiento y a cuya aportación posterior quedará la licencia condicionada, como las concedidas por la Confederación Hidrográfica del Júcar- zonas de afección, vertidos-, etc.

5.- Respecto a las **obras mayores vinculadas a actividades y espectáculos**: con carácter general, cada expediente se tramita de forma separada y en paralelo, de manera que, cuando la licencia de obra mayor ha sido informada favorablemente en sede urbanística, se traslada a Actividades y Espectáculos para que emita la resolución conjunta de ambos procedimientos.

No obstante, en caso de optar por el otorgamiento de la licencia de obras antes que el instrumento correspondiente en materia de actividades y espectáculos, 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).(ver modelo documento AQUÍ)

6- En caso de que la obra precise **urbanización, la misma podrá ser previa o simultánea a la edificación.**

En caso que quiera urbanizar previamente a la edificación, puede solicitar una licencia de obra menor aportando memoria o proyecto de urbanización, afianzamiento y demás documentación necesaria, antes de tramitar la licencia de obra mayor.

En caso de querer ejecutar la urbanización de manera simultánea a la edificación, deberá aportar junto a la solicitud de licencia de obra mayor, **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 (ver más información AQUÍ). 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 relación a las aguas residuales, en los supuestos en que proceda, se presentará en documento independiente el **Anexo técnico de depósito estanco** (o depuradora de aguas residuales, solamente en suelo no urbanizable).

Los criterios para la instalación de depósitos estancos constan en el informe del Departamento de Medio Ambiente y Actividades que pueden consultar AQUÍ

RECOMENDACIONES PARA LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES:

-Agrupar la documentación al máximo posible, evitando aportar proyectos por planos y documentos separados en formato PDF en archivo con capacidad no superior a 100 MB; Si la extensión del documento superase ese tamaño, deberán crearse archivos individualizados para planos y seguir con cada uno de los contenidos restantes: memoria, presupuesto, anejos, etc. Es recomendable agrupar al menos la documentación gráfica en un archivo y la documentación escrita en otro. La finalidad es reducir el número de archivos obrantes 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. 221.1.b) del TRLOTUP), ampliado a tres meses, en caso de licencias de intervención que afecten a elementos con protección histórico-artística.

Dicho plazo máximo de resolución no se iniciará hasta la presentación de la documentación imprescindible (artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre y demás normativa concordante) y se interrumpirá desde la comunicación de deficiencias por la Administración a la persona interesada, hasta la presentación de su subsanación completa por la misma.

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, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre 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 223 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:

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.

No obstante, las Ordenanzas fiscales prevén que, respecto **obras tramitadas con certificado ECUV se reduce en un 25% la TASA a abonar para actuaciones urbanísticas de obras que vengan certificadas por ECUVs.**

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, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en lo relativo al recurso de reposición, y artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en lo relativo al contencioso-administrativo).

Dónde dirigirse

Control Urbanístico y Servicios Generales.

Entidad tramitadora

Control Urbanístico y Servicios Generales.