

TRÁMITE DE SOLICITUD LICENCIA DE OBRA MAYOR – CON PROYECTO TÉCNICO

Descripción:

En los supuestos de ejecución de las siguientes obras:

- Edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- Ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- Modificación o reforma que tengan un carácter de intervención total.
- Que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural.
- Sustitución de elementos estructurales (forjados, cubiertas, etc.).
- Habilitación para cambios de uso.
- Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

Plazo de solicitud:

Previamente a la ejecución de las obras, que únicamente podrán iniciarse cuando la licencia haya sido concedida y notificada al interesado.

Documentación a presentar:

La solicitud en el impreso normalizado, adjuntando la siguiente documentación:

DOCUMENTACIÓN A APORTAR (EN TODO CASO):

- Poder de representación, cuando se actúe en nombre de otra persona.
- Escritura de constitución o modificación, del poder de representación y de la tarjeta del C.I.F., cuando se trate de personas jurídicas.
- Justificante de ingreso de los tributos aplicables, según las ordenanzas fiscales vigentes.
- Copia del último recibo de IBI o documento informativo sobre cumplimiento de obligaciones fiscales de declaraciones de alteraciones catastrales del bien objeto de la obra.
- Justificación del pago de Fianza en garantía de reposición de servicios, en su caso.
- En su caso, permisos/autorizaciones de otras administraciones afectadas: Carreteras, Confederación Hidrográfica, F.G.V.(Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana), Ministerio de Telecomunicaciones – Industria.
- En las edificaciones con uso residencial destinado a vivienda de antigüedad superior a cincuenta años, deberá aportarse el Informe de Evaluación de los Edificios previsto en el artículo 180 de la ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- En caso de obras vinculadas a Licencia Ambiental, Declaración Responsable Ambiental, Comunicación de Actividad Inocua, Declaración Responsable de actividad incluida en el catálogo de la Ley 14/2010 de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos se aportará Proyecto técnico de la actividad o bien proyecto conjunto de actividad y obras. Sólo se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación aunque no se haya obtenido el instrumento ambiental cuando

quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior del instrumento ambiental, para lo cual se aportará dicha asunción en documento de asunción de responsabilidad. Esta regla de inversión no será aplicable cuando se trate de Suelo No Urbanizable.

- En caso de edificación y urbanización simultáneas se deberá aportar justificación de la titularidad pública del suelo destinado a viario público o, en su defecto, escritura pública de cesión a favor del Ayuntamiento y compromiso de no ocupar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, incluyendo tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.
- Cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público se presentará Escritura Pública formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento.
- Cuestionario de la Estadística de Edificación y Vivienda de conformidad con la Orden de 29/05/1989.
- Proyecto básico, visado por el Colegio Oficial correspondiente, comprensivo, al menos, de la siguiente documentación:
 - Memoria descriptiva de la edificación proyectada y justificativa de que la misma cumple la normativa urbanística en vigor, así como cualquier otra disposición de carácter técnico o sectorial aplicable (normas básicas de habitabilidad y diseño, etc.).
 - Resumen del presupuesto por capítulos.
 - Planos: De situación, referido a cartografía de las NNSS a escala 1/5000 (plano de calificación global). De alineaciones y rasantes acotado, a escala 1/500, con referencias de las edificaciones y demás elementos próximos existentes que permitan comprobar el ajuste a las alineaciones vigentes. En este plano se reflejarán y acotarán asimismo las secciones de los viales a que de fachada la parcela. En los casos en que la parcela no dé fachada a una calle urbanizada o en que el planeamiento modifique alineaciones anteriores, se deberá acompañar el acuerdo municipal aprobatorio del señalamiento de alineaciones y rasantes. Catastral: copia del plano catastral. De parcela, a escala 1/200, acotando las dimensiones de la misma y su superficie. De conjunto, indicando ocupación y retranqueos de la edificación. De plantas de la edificación, con cotas y superficies. De alzados y secciones acotadas. De acometidas de los distintos servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, telefonía y gas). Las escalas a que deberán presentarse los planos de plantas alzados y secciones del proyecto de edificación, estarán en función de la superficie de la misma: hasta 1.000 m² de edificación en planta, la escala referida sería 1/50; de 1001 m² a 5000 m², la escala será 1/100; y de 5001 m² en adelante, la escala será de 1/200.
 - Cuando la obtención de licencia de edificación deba llevar aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para la conversión de la parcela en solar, mediante una Actuación Aislada, se incluirá como Anexo un Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación.
 - Anexo, expresivo de las medidas de prevención y protección contra incendios, en cumplimiento de la normativa en vigor.
 - Anexo de Instalaciones de Acometidas (en su caso).
- Cuando se trate de obras de demolición, se adaptará la documentación necesaria al objeto de la misma, grafiando en los planos la situación del edificio a demoler y describiendo las medidas de protección para los edificios colindantes y de la vía pública, presentando, además, foto de las fachadas y cubierta del edificio a demoler. En estos casos se acreditará que el constructor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse con motivo de la demolición.

- Cuando se pretenda una actuación sobre elementos comunes de un edificio, deberá aportarse documentación acreditativa de su conocimiento por la Comunidad de Propietarios.

POTESTATIVAMENTE SE PODRÁ APORTAR CON LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE OBRAS LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN (EN SU DEFECTO, SERÁ NECESARIO PRESENTARLA UNA VEZ SEA OTORGADA LA LICENCIA Y CON CARÁCTER PREVIO AL INICIO DE LAS OBRAS):

- Proyecto de Ejecución con el contenido mínimo exigido en la normativa de aplicación, que incluirá la siguiente declaración suscrita por el técnico redactor: “*El Proyecto de Ejecución que se presenta no varía las determinaciones del Proyecto Básico en base al cual se obtuvo licencia.*”
- Estudio de Gestión de Residuos de construcción y demolición, según proceda de acuerdo con el art. 4.1.a) del R.D. 105/2008, de 1 de febrero.
- Certificado de eficiencia energética del proyecto de acuerdo con el R.D. 23/2013, de 5 de abril.
- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones cuando proceda según la normativa sectorial.
- Estudio/Estudio Básico de Seguridad y Salud, según proceda de acuerdo con la normativa sectorial.
- Identificación y documento de calificación empresarial del constructor, que habrá de firmar declaración de reunir las condiciones y requisitos para el desarrollo de su labor, y compromiso de ejecución de las obras conforme al proyecto técnico aprobado y bajo las ordenes de la Dirección Facultativa, según modelo normalizado.

PARA ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE, ADEMÁS, DEBERÁ APORTAR:

• **El proyecto básico deberá incluir necesariamente:**

- Plano de accesos desde el casco urbano o enlace a red viaria local, provincial u otra.
- Plano de infraestructuras existentes (instalaciones eléctricas y suministro de agua potable).
- Secciones (al menos dos) de la edificación a escala E:1/500 en donde se exprese el estado actual y el modificado del terreno, así como la implantación de la edificación. La sección abarcará la parcela y los elementos más representativos. La escala podrá adecuarse en función de la extensión.
- Documentación gráfica (plano y montaje fotográfico) de la perspectiva de la edificación en la parcela.
- Descripción detallada y gráfica de los acabados exteriores que pudieran tener incidencia sobre el paisaje, así como la justificación de la integración paisajística (acorde al carácter rural) de las soluciones adoptadas, incluida la plantación de arbolado.
- Información de la masa arbórea existente en la parcela.
- Acreditación de no estar afectada la parcela por ningún caso de escorrentía.
- Estudio de posibles afecciones a la parcela (carreteras, ramblas, vías pecuarias y otros bienes de dominio público).
- Estudio y análisis de la incidencia sobre la parcela de las cartografías temáticas publicadas por la Generalitat Valenciana de obligado cumplimiento (se adjuntarán los planos correspondientes de la parcela sobre las diferentes cartografías temáticas).
- Separata para la determinación y justificación de disposición adecuada y suficiente de los siguientes servicios:

1. Sistema de eliminación y gestión de los residuos sólidos urbanos que genere.
2. Sistema de depuración y tratamiento de los vertidos y aguas residuales que genere (saneamiento), que impida la contaminación del suelo.
3. Sistema de abastecimiento de agua potable.
4. Sistema de suministro de energía eléctrica.
5. Si para dotar a la parcela de alguno de estos servicios (energía eléctrica, agua...) fuera necesario realizar obras y/o instalaciones de conexión con infraestructuras generales exteriores a la parcela, deberá acreditarse que el uso es compatible con la calificación del suelo por el que han de discurrir dichas infraestructuras.

- **Documentación complementaria:**

- En el supuesto de ampliación, justificación de la legalidad de la edificación existente (licencia municipal o acreditación de la antigüedad de la edificación).
- Compromiso firmado por el titular de los terrenos de vinculación e indivisibilidad de la parcela y de mantenimiento del suelo sin construir con sus características naturales propias o en cultivo, así como de respeto de las masas de arbolado existentes y la topografía del terreno, según modelo normalizado.
- Certificado o nota simple de dominio y cargas emitido por el Registro de la Propiedad dentro del mes anterior a la solicitud.
- Declaración de interés comunitario cuando la actuación esté sujeta a la misma.

Trámites administrativos:

1. Presentación de la solicitud, acompañada de la documentación indicada en el apartado anterior.
2. Emisión de los correspondientes informes técnicos.
3. Resolución por el órgano competente y notificación al interesado.

Impuestos/Tasas:

Ver Ordenanza fiscal del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, y de la Tasa por Servicios Urbanísticos.

Plazo de resolución:

2 meses, a contar desde la presentación de la solicitud, siempre que se acompañe la documentación completa.

Normativa legal:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Artículo 213 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Reglamento Municipal Regulador del Procedimiento de Otorgamiento de Licencias Urbanísticas.
- Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.