

Trámite: Licencia de obra mayor

Descripción / Objeto

¿Qué es?

Autorización administrativa de carácter declarativo que habilita para la realización de obras de construcción, de edificación e implantación de instalaciones, así como las de ampliación, reforma y conservación de edificios e instalaciones que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o instalación.

Son obras mayores las siguientes, entre otras:

- Obras de construcción de edificios nuevos.
- Obras de ampliación de edificios y/o construcciones existentes.
- Obras de modificación o reforma de edificios, construcciones y/o locales existentes que afecten a la estructura, la configuración arquitectónica o el aspecto exterior.
- Obras de rehabilitación de edificios y/o construcciones existentes, que tengan por objeto transformarla, total o mayoritariamente, en otra distinta para adecuarla a sus valores arquitectónicos y dotarla de unas mejores condiciones de habitabilidad o uso.
- Obras de demolición total o parcial de edificios y/o construcciones existentes.
- Obras de implantación de instalaciones de nueva planta (en el caso de industrias) o instalaciones comunes nuevas en edificios existentes (ascensores, calefacción centralizada, salas de calderas, instalaciones de protección contra incendios).
- Obras de ampliación, modificación o reforma de instalaciones industriales.
- Obras de ampliación, modificación o reforma de instalaciones comunes en edificios existentes.

Unidad Tramitadora

Urbanismo

Casos y Documentación

- Documentación básica:
 - Proyecto de Obra (un ejemplar en formato papel y otro en soporte digital)
- Para realizar este trámite necesitarás disponer de los datos de:
 - Emplazamiento
 - Referencia catastral del inmueble relacionado
 - Descripción de la obra
 - Presupuesto de la obra
 - Nº metros lineales de ocupación de vía pública, en su caso
- En caso de presentar proyecto básico:
 - Proyecto básico firmado por personal técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente
- En caso de presentar proyecto básico y ejecución:

- Proyecto básico y de ejecución firmado por personal técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente
- En caso de ser necesaria la colocación de andamio:
 - Proyecto de andamiaje firmado y visado por personal técnico competente
- Una vez tramitada la licencia de obra mayor e iniciado el expediente:
 - Datos estadísticos sobre edificación y vivienda , cumplimentando para ello el impreso oficial facilitado por el Ayuntamiento
- En caso de ser necesaria la ocupación de vía pública para la colocación de casetas de obra o contenedores:
 - Plano de situación donde se indique el espacio de ocupación de la vía pública
- Una vez concedida la licencia, antes de inicio de obras se deberá presentar:
 - Aval bancario o fianza en metálico si así se establece en las condiciones de la licencia
 - Certificado de nombramiento de Arquitecto Técnico para la dirección de ejecución de la obra, expedido por el Colegio Profesional correspondiente
 - Acta de replanteo (se solicita al personal técnico municipal)
- Una vez finalizada la obra deberá aportar
 - Certificado de Garbigune o Gestor de residuos autorizado
- Cuando el trámite lo realice la persona interesada presencialmente o por correo postal, deberá acreditar su identidad mediante:
 - Documento de identidad de la persona interesada
- En el supuesto de que la persona solicitante sea representante de la interesada y se realice el trámite presencialmente o por correo postal se deberá aportar, como mínimo:
 - Documento de identidad de la persona interesada
 - Documento de identidad de la persona representante
 - Acreditación de la representación
- En el supuesto de representación que no venga incluida en el certificado y se realice el trámite electrónicamente, se deberá aportar:
 - Documento de identidad de la persona interesada
 - Acreditación de la representación

Base Legal

Ley 39/2015 Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Texto Íntegro

Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Texto Íntegro

Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Texto Integro

R.D. 314/2006 Código Técnico de la Edificación

Texto Integro

R.D.Leg. 7/2015 Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Texto íntegro

D. 68/2000 Normas Técnicas sobre accesibilidad País Vasco

Texto Íntegro

D. 112/2012 Producción y Gestión Residuos Construcción y Demolición País Vasco

Texto Íntegro

R.D. 1627/1997 Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud Obras de Construcción

Texto Íntegro

R.D. 1000/2010 Visado Colegial Obligatorio

Texto Íntegro

Ley 33/2003 Patrimonio Administraciones Públicas

Texto Íntegro Patrimonio de las Administraciones Públicas

R.D. 1372/1986 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales

Texto íntegro

Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)

Texto Integro

Normas Subsidiarias

Texto Integro

¿Quién lo puede solicitar?

Cualquier persona (normalmente la persona promotora de la obra o su representante legal).

¿Cuál es el plazo de solicitud?

Antes del inicio de las obras.

¿Dónde se presenta?

Telemáticamente: en la sede electrónica accesible desde la página web municipal, mediante certificado digital.

En el supuesto de que actúes como representante, si la representación no viene incluida en el certificado y realizas el trámite telemáticamente, deberás actuar como representante puntual. Para ello, cuando accedas a la sede electrónica, en la ventana de datos de conexión, en el desplegable "Actuar en calidad de" selecciona la opción "Representante puntual".

Presencialmente: en la oficina de registro general del Ayuntamiento. Las personas jurídicas tienen la obligación legal de presentar sus solicitudes telemáticamente.

De forma alternativa y para facilitar la presentación a personas no residentes en el municipio o en horarios no cubiertos por las oficinas municipales, podrán también presentarse en cualquiera de los lugares que determina la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

¿Cuánto cuesta?

- Tasa prevista en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Tramitación de Expedientes en Materia de Urbanismo.

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). En el caso en que el certificado final de obra que se aporte se compruebe que el importe de la obra finalmente fue superior a aquel por el cual se liquidó el ICIO en el momento de concesión de la licencia, se emitirá una liquidación complementaria por la diferencia entre el PEM del proyecto inicial y el PEM del final de obra.

¿Cuál es el órgano que resuelve?

Alcaldía u órgano delegado.

¿En qué plazo será resuelta mi solicitud?

- **Plazo estimado:** 1 meses

- **Plazo máximo legal:** 3 meses.

- **Efectos del silencio administrativo:** positivo, siempre que sea conforme con la ordenación urbanística y territorial.

¿Cuáles son los trámites posteriores?

1.- Análisis de documentación en Urbanismo y emisión de informe técnico.

2.-En caso de ser necesaria la obtención de autorizaciones por parte de otras Administraciones Públicas, se requerirá la interesado su presentación de acuerdo con lo establecido en la normativa legal vigente.

3.- En caso de ser preceptiva la emisión de informe por otras Administraciones Públicas afectadas, comunicación de solicitud a éstas.

4.- Una vez recibidas las autorizaciones y/o los informes de estas Administraciones, se emite informe técnico municipal en relación con la documentación presentada, que puede ser:

- Favorable, en cuyo caso se adopta el acuerdo de concesión de licencia y se remite a la persona interesada, junto con la liquidación provisional de los derechos municipales (tasa e ICIO).

- No Favorable por defectos subsanables, en cuyo caso se remite OFICIO con copia del informe técnico a la persona interesada para que en el menor plazo posible presente nueva documentación corregida.

- No Favorable, en cuyo caso se adopta el acuerdo de desestimación de la solicitud.

5.- El informe técnico favorable a la concesión de la licencia incluye un apartado de condiciones generales y particulares a tener cuenta por la persona promotora.

6.- Una vez finalizadas las obras, se deberá presentar cuanta documentación se haya solicitado en las condiciones de licencia.

7.- Revisión por la Oficina Técnica de la documentación presentada, que emite informe técnico municipal, que puede ser:

- Favorable, en cuyo caso se adopta el acuerdo de concesión de permiso de primera ocupación y se remite a la persona interesada, junto con la liquidación definitiva de los derechos municipales (tasa e ICIO) y, en su caso, la devolución de los avales presentados.

- No Favorable con defectos subsanables, en cuyo caso se remite OFICIO con copia del informe técnico a la persona interesada para que en el menor plazo posible presente nueva documentación corregida.
- No Favorable, en cuyo caso se adopta el acuerdo de desestimación de la solicitud y de requerimiento para que se adecuen las obras a la licencia concedida.

Preguntas frecuentes y observaciones

- 'Técnico competente': arquitecto/a o ingeniero/a en el caso de obras que afecten a la estructura, la configuración arquitectónica, el aspecto exterior, la envolvente térmica o el cambio de uso de edificios o construcciones nuevas y existentes, de acuerdo con las atribuciones establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación. Será arquitecto/a técnico/a o ingeniero/a técnico/a en el resto de casos, de acuerdo con las atribuciones establecidas en la Ley de Ordenación de la Edificación.
- La Licencia de obras deberá hallarse siempre disponible en el lugar donde se realicen las mismas y la persona titular de la misma vendrá obligada a exhibirla siempre que le sea reclamada por el personal técnico o por agentes encargados de la inspección, incurriendo, en caso contrario, en responsabilidades por desobediencia.
- Será obligatoria la colocación de vallado provisional de obras.
- El Ayuntamiento se reserva el derecho de realizar las inspecciones de obra que estime oportunas.
- Se declarará caducada la licencia, previa audiencia a las personas interesadas, cuando haya transcurrido el plazo máximo fijado para la terminación de las obras, salvo que se acceda a la prórroga de la misma, previa solicitud.
- Cuando se pretenda ejercer una actividad clasificada cuyo ejercicio debe ser autorizado por licencia, deberá tramitarse previamente la licencia de actividad clasificada y posteriormente la licencia de obras.
- Cuando se pretenda ejercer una actividad clasificada de las de régimen de Comunicación Previa, deberá tramitarse previamente la licencia de obras.
- Con carácter previo a la ocupación y puesta en uso de los edificios o construcciones, o partes de los mismos que así lo requieran, se deberá solicitar la autorización oportuna, por separado, de Licencia de primera ocupación/ utilización.