



Procedimiento de concesión de licencia urbanística.

FINALIDAD.

Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento verifica que los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se adecuan al planeamiento municipal vigente y a la normativa urbanística de aplicación.

A QUIEN VA DIRIGIDO.

- Deberán solicitar licencia urbanística todas las persona que deseen realizar obras de construcción o de implantación de instalaciones de nueva planta; ampliación, modificación, rehabilitación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes; obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en el caso de ruina inminente; segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos; primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones y, en general, los actos de uso de suelo a los que hacen referencia los artículos 97 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Real Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- También será necesaria la obtención de licencia urbanística para legalizar la realización de las obras antes referidas, cuando se hayan ejecutado sin la preceptiva licencia.

FECHA DE SOLICITUD.

En cualquier momento pero, en todo caso, con antelación a la ejecución del acto de uso de suelo de que se trate.

PROCEDIMIENTO.

Pasos del procedimiento

- Presentación en el Registro General del Ayuntamiento de la solicitud de licencia urbanística debidamente cumplimentada y acompañada de los documentos adicionales que, en cada caso, correspondan.
- Por el Ayuntamiento se revisará la documentación presentada y en el caso de faltar algún documento lo notificará al presentador de la solicitud para su subsanación.
- Se emitirán informe técnico e informe jurídico sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
- En los casos en que sean necesarios informes o autorizaciones de otras Administraciones, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan lo que proceda.
- En el caso de que se requiera, al tiempo, licencia ambiental, habrá de presentarse también la documentación que corresponda para la tramitación de ésta.
- La resolución o, en su caso, acuerdo que ponga termino al expediente podrá otorgar la licencia, con el sometimiento o no al cumplimiento de determinados condicionamientos, o denegarla.
- Cuando además de la licencia urbanística se requiera licencia ambiental ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de su tramitación en piezas separadas para cada actuación administrativa, siendo el otorgamiento de la licencia ambiental requisito previo para el otorgamiento de la licencia urbanística, de tal manera que si procediera denegar la licencia ambiental se notificará así al peticionario, indicando que no procede resolver sobre la solicitud de licencia urbanística.

Plazos de resolución

- Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de los plazos siguientes:
 - a) Cuando se requiera también licencia ambiental: Cuatro meses.
 - b) Cuando no se requiera licencia ambiental: Tres meses en los supuestos previstos en los apartados 1º a 6º de la letra a) y apartados 2º a 5º de la letra b) del artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; y en los demás supuestos un mes.

PLAZO DE VALIDEZ DE LA LICENCIA Y POSIBLES PRÓRROGAS.

- Los actos de uso de suelo amparados por una licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, finalización e interrupción máxima que se establezcan en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables y en la propia licencia.
- En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, son los siguientes:
 - a) Plazo de inicio: Seis meses desde la notificación del otorgamiento de la licencia.
 - b) Plazo de finalización: Dos años desde la notificación del otorgamiento de la licencia.
 - c) Plazo de interrupción máxima: Seis meses.
- Los plazos anteriormente citados pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia.

DOCUMENTOS A PRESENTAR.

Solicitud de licencia urbanística:

Solicitud de licencia de parcelación o segregación:

Solicitud de licencia de primera ocupación:

Documentación a acompañar a la solicitud:

Con carácter general habrá de presentarse la documentación prevista en el planeamiento urbanístico municipal y en los términos que éste disponga.

Licencias de obra en suelo urbano:

1. Solicitud, según modelo oficial. En el caso de que se actúe a través de representante se deberá acreditar dicha representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, o mediante declaración en comparecencia personal del interesado.

2. Documentación que permita conocer suficientemente su objeto. 3. En particular, se acompañará proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes pueden acompañarse simplemente de una memoria descriptiva que defina las características generales de su objeto. A los anteriores efectos, la jurisprudencia diferencia entre "obras mayores", que son las que requerirían la presentación del proyecto técnico, y "obras menores", que la misma define como "aquellas que no afectan a la estructura o a los elementos sustentantes de un inmueble" y que "... se caracterizan por ser de sencilla técnica, y escasa entidad constructiva y económica; consistiendo, normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato, o cerramiento que no precisan de proyecto firmando por profesionales titulados, ni de presupuestos elevados".

Licencias para usos o actividades en suelo rústico:

Con la solicitud habrán de acompañarse, con carácter general, los documentos que permitan conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional del suelo rústico de que se trate, incluyendo, al menos, los siguientes:

a) La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

b) Memoria en la que conste:

1º.- La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones establecidas en la normativa urbanística vigente

2º.- La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales empleados. En particular, debe justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes.

3º.- La justificación de la necesidad de emplazamiento en el suelo rústico, así como de las específicas circunstancias de interés público que concurran, teniendo en cuenta el uso de que se trate y las condiciones que señale el planeamiento urbanístico para la clase y categoría de suelo de los terrenos. En particular, cuando se trate de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada deberá justificarse que no existe peligro de formación de un nuevo núcleo de población.

Licencias de parcelación o segregación:

Con la solicitud habrán de acompañarse planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretendan dividir y de las parcelas resultantes.

Licencias de primera ocupación o utilización:

La solicitud de licencia de primera ocupación o utilización deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

- Certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras, suscrito por técnico competente.
- Declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto aprobado.
- Los demás documentos que se establezcan en el planeamiento urbanístico o, en su caso, la ordenanza municipal reguladora.

OBLIGACIONES ECONÓMICAS.

Con carácter general la concesión de la licencia urbanística puede entrañar el pago de todos o alguno de los siguientes conceptos:

- Tasa por concesión de la licencia urbanística, en el caso de que el Ayuntamiento tenga aprobada y en vigor la correspondiente Ordenanza fiscal.
- Tasa por ocupación de terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, aspillas, andamios y otras instalaciones análogas, cuando sea necesario ocupar la vía pública para ejecutar las obras o instalaciones proyectadas.
- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, una vez que hayan comenzado las obras, si el Ayuntamiento lo tuviera establecido.