



## ¿EN QUE CASOS DEBO PEDIR LICENCIA?

En todos los actos sujetos a licencia que se recogen **en el art. 6 de las Ordenanzas** del PUM de Olite que coinciden con el art. 189 de la LF 35/02 (modificado por la LF 5/2015)

- a) Las **obras** de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases **de nueva planta**.
- b) Las obras **de ampliación de edificios e instalaciones** de todas clases existentes.
- c) Las obras de **modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de los edificios e instalaciones** de otras clases.
- d) Las **obras que modifiquen la disposición interior de los edificios**, cualquiera que sea su uso.
- e) Las **obras y los usos** que hayan de realizarse **con carácter provisional**.
- f) Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones y divisiones de fincas rústicas.
- g) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.
- h) La **primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones**, en general, y la **modificación del uso** de los mismos.
- i) La **demolición de las construcciones**, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- j) Las **instalaciones que afecten al subsuelo**.
- k) La **corta de arbolado** y de vegetación arbustiva que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- l) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, siempre que no constituyan obras públicas de interés general.
- m) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetas a concesión administrativa.
- n) Y, en general, los actos que reglamentariamente se señalen, por implicar obras o por suponer una mayor intensidad del uso del suelo o del subsuelo, un uso privativo de estos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

Ahora la Ley Foral 35/02, establece algunos actos y obras que pueden acogerse una **declaración responsable o comunicación previa**, en sustitución de la tradicional licencia de obras..... las que se reflejan en el art. 189. ter de la Ley Foral

**Artículo 189 ter. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa NV.**

1. Quedan sujetos al régimen de declaración responsable o comunicación previa, a los efectos de su constancia, realización y control posterior, las siguientes actuaciones:
  - a) La realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial de conformidad con la normativa sectorial que resulte aplicable.
  - b) Aquellas obras de escasa entidad o dimensión que se determinen en las ordenanzas municipales correspondientes.
  - c) Cerramientos y vallados.



- d) Carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
  - e) Obras menores.
  - f) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas y ensayos.
2. El régimen de declaración responsable no exime ni condiciona las facultades de inspección, control y sanción de la entidad local sobre las obras que no se ajusten a la legislación, al planeamiento o a la propia declaración responsable.

Estos procedimientos se regulan también en la Ordenanza Municipal de la Web

### ¿CUÁNDO PUEDO EMPEZAR LA OBRA?

Una vez obtenga la licencia.

Las licencias se resolverán en el plazo máximo de **dos meses** desde que se presente la documentación completa en el registro general. Transcurrido dicho plazo sin haberse comunicado acto alguno, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, salvo cuando se dispusiera lo contrario en la normativa básica estatal.

¿QUÉ TRÁMITES DEBO SEGUIR?. **Art. 7 , 8, 9 y 10 de las Ordenanzas** del PUM de Olite y según la LF 35/02.

**Artículo 191.** *Competencia y procedimiento para el otorgamiento de las licencias* **N.V.**

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas se iniciará a instancia de parte mediante solicitud a la que se acompañará la siguiente documentación:
  - a) **Instancia** con los datos indicados en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
    1. Nombre y apellidos del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
    2. Hechos, razones y petición en que se concrete, con toda claridad, la solicitud.
    3. Lugar y fecha.
    4. Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio.
    5. Organo, centro o unidad administrativa a la que se dirige.
  - b) **Proyecto básico definido en el Código Técnico de la Edificación** suscrito por facultativo competente, el cual responderá a los efectos que proceda legalmente de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en el mismo.
  - c) **Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad y seguridad de la edificación.**
  - d) Previamente al inicio de las obras se presentará ante la entidad local que hubiera concedido la licencia el Proyecto de Edificación definido en el Código Técnico de la Edificación.

**Es decir, el solicitante de una licencia de obra debe presentar en el Registro del Ayuntamiento la solicitud de licencia correspondiente, con la documentación necesaria.**



La documentación dependerá del tipo de obra, si se trata de una obra en la que es necesario un **Proyecto de edificación**, según art. 4 de la LOE, el documento estará redactado y firmado por técnico competente y visado por su colegio profesional correspondiente.

## **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

Tendrán la consideración de **edificación** a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y **requerirán un proyecto** según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de **nueva construcción**, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las **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, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.**

c) Obras que tengan el carácter de **intervención total en edificaciones catalogadas** o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Según la naturaleza y alcance de la obra, a pesar de no ser necesario un Proyecto de obras, por ser una obra menor, el ayuntamiento podrá requerir una **memoria técnica, memoria valorada o memoria descriptiva** (firmada por técnico competente para la definición y ejecución de la obra que describa técnicamente las obras a ejecutar), justificando el cumplimiento del CTE

La documentación mínima a presentar será:

- memoria descriptiva, detallada de las obras a ejecutar, identificando si se interviene en la estructura, fachada, distribución interior etc...en acabados, especificando mediciones, materiales. Etc,...
- plano a escala o croquis explicativo de la localización, dimensión, etc... o fotografías que definan el estado actual y el propuesto.
- Un presupuesto detallado de la misma.

Una vez obtenga la licencia, si en la misma no se establece otro plazo distinto, el promotor cuenta con **un año** para comenzar la obra y **tres años** para finalizarla.

4 de noviembre 2016

Beatriz Gómara Urdiain