

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA NAVA DE SANTIAGO

Asunto: DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SOLICITAR LICENCIAS URBANÍSTICAS Y COMUNICACIONES PREVIAS.

ANA BELÉN DURÁN SERRANO, Arquitecta Técnica Comarcal de la Excm. Diputación Provincial de Badajoz, adscrita al servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura, habiendo sido requerida por el Sr. Alcalde de La Nava de Santiago, en cumplimiento de las funciones de Asesoramiento Urbanístico Continuado al Ayuntamiento de la citada localidad, en relación con la solicitud anteriormente citada emite el siguiente

INFORME

Se emite este informe con la finalidad de determinar y aclarar qué documentación es la necesaria a la hora de solicitar licencias urbanísticas de obra y comunicaciones previas.

Como legislación de referencia tomamos:

- **LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).**
- **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Nava de Santiago, con fecha de publicación en el DOE de la aprobación definitiva el 9 de marzo de 2000.**
- **LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.**

1.- NNSS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA NAVA DE SANTIAGO

Indicar que en los siguientes artículos se indica el procedimiento, plazos y documentación necesaria a la hora de solicitar las distintas licencias urbanísticas. (Ver Normas Subsidiarias)

- **CAPÍTULO II. LICENCIAS EN SUELO URBANO, desde artículo IV.26 Requisitos previos al artículo IV.49**

Tramitaciones:

SECCIÓN 1.- PARCELACIONES.

SECCIÓN 2.- DERRIBOS.

SECCIÓN 3.- VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

SECCIÓN 4.- APEOS.

SECCIÓN 5.- VALLADOS

SECCIÓN 6.- OBRA NUEVA EN CONTINUO URBANO.

SECCIÓN 7.- URBANIZACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

SECCIÓN 8.- OBRA NUEVA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

SECCIÓN 9.- REFORMAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

SECCIÓN 10.- REFORMA EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

SECCIÓN 11.- REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

- CAPÍTULO III. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE, desde el artículo IV.50 Determinaciones generales al artículo IV. 80 Tramitación y vigencia:

SECCIÓN 1.- GENERALIDADES.

SECCIÓN 2.- PARCELACIONES.

SECCIÓN 3.- REUTILIZACIÓN Y REHABILITACIÓN EN CONSTRUCCIONES ANTERIORES.

SECCIÓN 4.- INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA.

SECCIÓN 5.- INSTALACIONES DE OBRAS PÚBLICAS.

SECCIÓN 6.- CAMPAMENTOS DE TURISMO

SECCIÓN 7.- GRANDES MOVIMIENTOS DE TIERRA.

SECCIÓN 8.- EDIFICACIONES DE USO AGROGANADERO.

SECCIÓN 9.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

SECCIÓN 10.- CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

SECCIÓN 11.- OTRAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

2.- COMUNICACIONES URBANÍSTICAS PREVIAS SEGÚN LOTUS

Según la LOTUS hacer referencia a los siguientes artículos:

Artículo 162. Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción.

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo y los de obras de construcción, edificación, instalación y urbanización, no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 146 y en particular, los siguientes:

a) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación y las que modifiquen la distribución interior de las edificaciones o construcciones existentes, cualquiera que sea su uso, que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, el sistema estructural, no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, ni supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

b) Obras sobre construcciones y edificaciones existentes que por su alcance puedan considerarse de escasa entidad y se realicen con un reducido presupuesto, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, tabiquería, carpintería, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

c) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

d) La tala de arbolado en suelo urbano.

e) La implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.

f) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

g) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

h) La instalación de invernaderos de altura inferior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea inferior a 500 m².

i) La reparación de firmes y cunetas de caminos privados existentes.

j) La instalación de placas solares sobre edificios y construcciones, así como los puntos de recarga de vehículos eléctricos, salvo que supongan un impacto sobre el patrimonio histórico artístico.

Artículo 163. Comunicaciones previas de uso y actividad.

1. Estarán sujetos a comunicación previa de uso y actividad, sin perjuicio de los informes o autorizaciones que sean exigibles conforme la legislación aplicable, los siguientes actos:

a) *La puesta en funcionamiento de actividades comerciales, industriales, de ocio y de servicios siempre que no deban someterse a licencia urbanística.*

b) *La modificación de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no se sujete a licencia urbanística.*

c) *Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.*

2. *La puesta en funcionamiento de establecimientos sujetos a comunicación previa no requerirá de ningún tipo de autorización expresa para proceder a su apertura y bastará la simple presentación de la comunicación para su conocimiento por parte del Ayuntamiento y para la emisión de informe por parte de los servicios técnicos municipales a fin de comprobar las siguientes circunstancias:*

a) *Que la documentación se ha presentado de modo completo. En el supuesto de estar sometida a algún tipo de comunicación o declaración responsable autonómica, deberá adjuntarse copia de su presentación ante el registro correspondiente.*

b) *Que la actividad que se pretende desarrollar está sujeta al procedimiento de comunicación previa.*

3. *No obstante lo anteriormente expuesto, la comunicación previa de uso y actividad no será aplicable a aquellas actividades cuya legislación específica, estatal o autonómica, requiera de licencia de usos y actividad o las someta a la mera presentación de una declaración responsable.*

Artículo 164. El procedimiento de comunicación previa

1. *La persona o entidad promotora de las actuaciones sujetas a comunicación previa podrá iniciarlas a partir del momento de presentación de la comunicación previa en el registro general del Ayuntamiento donde se pretenda desarrollar la actuación, el uso o actividad.*

2. *La comunicación previa urbanística y la comunicación ambiental municipal prevista en la legislación ambiental autonómica, se podrán presentar de manera conjunta ante el registro del Ayuntamiento.*

3. *La comunicación previa conllevará un control municipal posterior al inicio de la actuación, uso o actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora.*

4. *Cuando la actuación esté sujeta a autorizaciones, comunicaciones o declaraciones responsables de otras Administraciones Públicas ajenas a la Administración Local, deberá presentarse documentación que acredite que han sido comunicadas o las correspondientes resoluciones administrativas de autorización.*

7. *Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación el Municipio podrá:*

a) Señalar a la persona interesada la necesidad de solicitar una licencia.

b) Requerir de la persona interesada ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

10. La comunicación previa para el ejercicio de actividades deberá ir acompañada al menos de la siguiente documentación:

a) Proyecto o memoria en los que se describan la actividad y sus principales impactos ambientales, especialmente los relativos a las emisiones al aire, al agua, al suelo, la gestión de residuos, y la contaminación acústica y lumínica.

b) Fecha a partir de la cual pretende iniciar el ejercicio del uso o actividad y el compromiso de mantener el cumplimiento de los requisitos legales durante todo el periodo en el que se vaya a ejercer la actividad.

c) Certificación emitida por el técnico director de la ejecución del proyecto, en la que se especifique la adecuación de la instalación a la actividad que vaya a desarrollarse, y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación.

d) Copia de las autorizaciones, notificaciones o informes de carácter ambiental de las que se deba disponer para poder ejercer la actividad en cada caso.

Cuando de acuerdo con la legislación aplicable, se exija una evaluación de impacto ambiental para el desarrollo de una actividad, la comunicación previa no podrá presentarse ante el Ayuntamiento, hasta haber llevado a cabo dicha evaluación de impacto ambiental y, en todo caso, deberá disponerse de la documentación que así lo acredite.

Carecerá de validez y eficacia a todos los efectos, la comunicación relativa a un proyecto o memoria que no se ajuste a lo determinado en la declaración o informe de impacto ambiental.

e) La Administración pondrá a disposición de las personas interesadas impresos normalizados en los que se hará constar la identidad de la persona interesada o titular de la actividad.

11. Si la documentación presentada ante el Ayuntamiento se considerara incompleta o se tratara de una actuación no sometida al procedimiento de acto comunicado, se notificará a la persona interesada en un plazo máximo de quince días, para que complete la documentación exigible o inicie el procedimiento de autorización ambiental y licencia que resulte aplicable, absteniéndose de ejercer la actividad.

3.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

Según la LOTUS hacer referencia a los siguientes artículos:

Artículo 146. Licencia de obras de edificación, construcción e instalación.

1. Estarán sujetos a licencia municipal de obras de edificación, construcción e instalación, sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a esta ley y de aquellas que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- a) Las obras de toda clase de nueva planta.
- b) La demolición de edificaciones y construcciones, salvo en los supuestos de declaración de ruina inminente.
- c) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización o actuaciones aisladas de urbanización.
- d) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- e) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que su ejecución forme parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado por el Ayuntamiento.
- f) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- g) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que puedan afectar a la configuración de los terrenos.
- h) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.
- i) La instalación de invernaderos de altura igual o superior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea igual o superior a 500 m².
- j) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.
- k) La apertura de caminos o vías de acceso de titularidad privada o la modificación de su trazado.
- l) La modificación del uso característico o mayoritario de los edificios, construcciones e instalaciones.
- m) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de transporte de energía.
- n) Las construcciones e instalaciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.

o) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

p) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística u ordenanzas municipales.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

Artículo 147. El procedimiento general de otorgamiento de licencia de obras de edificación, construcción e instalación.

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, cuya regulación se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará a instancia de la persona interesada, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) Memoria descriptiva de la actuación sujeta a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de las concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

3. El Ayuntamiento deberá recabar los informes sectoriales que resulten procedentes para resolver. Se podrá suspender el plazo máximo legal para resolver, por el tiempo que medie entre la petición de informe, que deberá comunicarse a las partes interesadas, y la recepción del mismo. Esta suspensión no podrá exceder el plazo de tres meses.

5. En el supuesto de que la actuación sujeta a licencia municipal requiera la previa tramitación de un procedimiento de evaluación ambiental, quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo máximo para resolver, hasta tanto se acredite en el expediente el carácter favorable de la correspondiente autorización, declaración o informe ambiental, y la inclusión en el proyecto, de las medidas correctoras resultantes.

6. No se podrá otorgar licencia cuando la declaración o informe de impacto ambiental hubieran sido desfavorables, o se incumplieran las medidas correctoras impuestas por la Administración competente en materia de medio ambiente.

Artículo 148. Licencia de división del suelo y de las edificaciones e instalaciones.

Artículo 149. Procedimiento de otorgamiento de licencias de división de suelo.

La solicitud de licencia de división, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:

a) Memoria técnica y justificativa en la que se definan los lotes resultantes y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable.

b) Plano de información a escala mínima 1:1.000 con detalle de los lindes de las fincas registrales o catastrales previas, elementos preexistentes y clasificación urbanística aplicable, cuando la finca se ubique en suelo urbano o urbanizable, y 1:10.000 si se sitúa en suelo rústico.

c) Planos de división a escala mínima 1:1.000 o 1:10.000, según la clasificación del suelo, como en el apartado anterior, donde se identifiquen las parcelas resultantes y su adecuación al uso establecido.

d) En el caso de existencia de edificaciones deberán señalarse gráficamente indicando su ajuste o no a las determinaciones urbanísticas en vigor justificando numérica y gráficamente que se cumplen las determinaciones urbanísticas previstas en el planeamiento aplicable para cada una de las parcelas resultantes.

e) Deberán acotarse cada una de las lindes de las parcelas resultantes, señalando las alineaciones oficiales según el planeamiento vigente.

f) Declaración responsable suscrita por la persona o personas interesadas, en la que se declare que ostentan derecho bastante para realizar la división que se interesa y que son ciertos cuantos datos y documentos han sido expuestos en la documentación presentada ante el Ayuntamiento.

Artículo 150. Procedimiento de otorgamiento de licencias de división de edificaciones o construcciones.

1. La solicitud de licencia de división para la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:

a) Memoria justificativa de la adecuación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente propuestos en las determinaciones del planeamiento urbanístico y en la legislación sectorial aplicable.

b) Planos a escala adecuada en que consten el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, su superficie y uso urbanístico.

c) Nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde conste la descripción de la finca o edificación, en caso de encontrarse inscrita.

Artículo 151. Licencia de actividad.

1. Está sujeta a licencia de actividad la implantación de cualquier uso terciario productivo que precise autorización ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable.

2. Asimismo, de conformidad con la legislación reguladora de las Bases del Régimen Local, la Administración Municipal podrá someter a licencia determinadas actividades en los siguientes casos:

a) Cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.

b) Cuando por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.

6. En el supuesto de que la actuación requiera de la ejecución de obras sujetas a licencia, ésta se tramitará de manera conjunta o posterior a la licencia de actividad, sin que pueda iniciarse la ejecución de la obra hasta la obtención de la licencia de actividad.

Una vez finalizadas las obras, quien ostente la titularidad de la actividad deberá solicitar licencia de primera utilización y comunicar el inicio de la actividad al Ayuntamiento, acompañando la siguiente documentación:

- a) Certificado final de obras suscrito por la dirección facultativa.
- b) Informes o autorizaciones favorables que legalmente procedan en función de las características de la actividad.
- c) Cualquier otro documento que el Ayuntamiento estime conveniente al objeto de acreditar el cumplimiento de la normativa exigible, de acuerdo con lo dispuesto en sus ordenanzas municipales.

El resto de licencias quedan definidas en los siguientes artículos:

Artículo 152. Licencia de primera ocupación o utilización.

Artículo 153. Licencias en supuestos de interés general.

Artículo 154. Licencias especiales de obras y usos provisionales.

Es cuanto procede a informar, en La Nava de Santiago, a 16 de diciembre de 2019.

Arquitecto Técnico

Fdo. Ana Belén Durán Serrano

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA NAVA DE SANTIAGO.