

CONSULTA URBANÍSTICA 50/2000

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE BARAJAS.
CON FECHA: 17 de octubre de 2000. (941)
ASUNTO: POSIBILIDAD DE TRAMITAR LAS LICENCIAS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES COMO LICENCIAS ÚNICAS.

TEXTO CONSULTA:

“El art. 25 de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico recoge las actuaciones urbanísticas que se tramitan por un solo procedimiento de la llamada “Licencia única”, entre las cuales se encuentran en el apartado a) “Las obras de nueva edificación y obras en los edificios para uso residencial con todas o parte de las instalaciones consideradas como dotaciones de servicio...”.

Asimismo, en el apartado 2º) del artículo 25 mencionado, se establece que para este tipo de actuaciones, la licencia única comprenderá la licencia de primera ocupación, con eficacia condicionada según establece el art. 76 de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

Desde el punto de vista fiscal, la tramitación de una licencia única supondría una reducción del 25% de la suma de las cuotas devengadas de cada una de las licencias sustituidas, según establece el art. 22 de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos.

De acuerdo con la regulación anterior en las Ordenanza mencionadas, cabe plantearse si la actuación urbanística consistente en viviendas unifamiliares, entraría en el supuesto del art. 25 a), con la particularidad de que las instalaciones y dotaciones en una vivienda unifamiliar no requieren proyecto técnico independiente, incluyéndose en el mismo, por tanto, la licencia de primera ocupación, en eficacia condicionada, tal y como prevé el art. 25.2 de la OETL y CU.

De esta manera las solicitudes de licencia de obras de nueva planta de vivienda unifamiliar, se tramitarían por el procedimiento de licencia única, atendiendo fundamentalmente a una interpretación coherente con el espíritu de

la norma, que claramente se expone en el Preámbulo de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, recogiendo entre sus finalidades la de simplificar y reducir los trámites, así como aplicar los procedimientos con el objetivo de desburocratizar las relaciones entre los interesados y la administración. En este sentido la licencia única ha tratado de ser el instrumento necesario para conseguir la anterior finalidad, por lo que no existe motivo alguno para no entender incluida entre los supuestos relacionados en su régimen jurídico, a la solicitud de construcción de vivienda unifamiliar, incluyéndose en un solo procedimiento la licencia de obras y la licencia de primera ocupación condicionada al cumplimiento de una serie de obligaciones por parte de su titular al finalizar las obras que implicarían su eficacia jurídica sin necesidad de iniciar nuevo procedimiento de concesión de licencia.

De acuerdo con ello y al ser considerada una actuación urbanística que también puede beneficiarse de las ventajas que en cuanto a reducción de tiempo y trámites supone la licencia única, tiene sentido aplicar la reducción del 25% recogida a este tipo de licencia en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos.

No obstante, lo anterior, se solicita informe del Departamento de Urbanismo al objeto de aclarar la cuestión aquí planteada con mayor extensión.”

INFORME

La OETL y CU no contempla las obras de nueva planta de viviendas unifamiliares dentro del supuesto de licencias únicas (art. 24 y 25), ya que en este tipo de licencias no se da el requisito fijado en el art. 24 que sobre un mismo inmueble se soliciten actuaciones urbanísticas de distinta naturaleza, se entiende licencia de obras de edificación y licencia de instalación de actividades, mientras que aquí exclusivamente se analiza una licencia de obras.

Sólo cuando se tramiten estas actuaciones por licencia única, ésta comprenderá también la licencia de primera ocupación (art. 25-2), pero si no existe previamente la unión de la licencia de obras y la de actividad tampoco se podrá incluir la primera ocupación.

No obstante y dado que por la Gerencia Municipal de Urbanismo se nos ha convocado el próximo mes de enero a una reunión para iniciar los estudios de modificación de la OETL y CU que permitan eliminar errores y problemas de aplicación e incluir aspectos que mejoren la tramitación de las licencias, se

estudiará la conveniencia de ampliar los supuestos del art. 25 si con ello se consigue minorar los plazos o la dificultad en la tramitación.