

GUÍA procedimientos

LICENCIAS de OBRAS

Área de Territorio y Ciudad

Sección de Licencias y Disciplina

M^a Angeles Casaña Villanova

Adaptado a la Ley 8/2022, de 29 de diciembre, de medidas fiscales

INDICE

1- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

2- OBRAS SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA.

3- OBRAS SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA (L.O) O DECLARACIÓN RESPONSABLE (D.R) con certificado emitido por entidades colaboradoras de la administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas (ECUV).

4- OBRAS SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE.

5- ACTUACIONES NO SUJETAS A LICENCIA.

6- DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE REFORMA DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES Y OBRAS MENORES.

7- OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS.

1- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- **Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio**, del Consell de aprobació del text refundido de la **Ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP)**.
 - Entrada en vigor el 17 de julio de 2021

2- OBRAS SUJETAS A LICENCIA

(Art. 232.1 TRLOTUP)

1. Están **sujetos a licencia urbanística**, en los términos de esta ley y sin perjuicio de las otras autorizaciones que sean procedentes conformemente a la legislación aplicable, **los siguientes actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo**:
 - a) **Movimientos de tierras**, explanaciones, **parcelaciones**, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación. ([URBA- 112](#)), ([URBA-111](#)), ([también división horizontal de locales, etc..](#))
 - b) Las **obras de edificación, construcción implantación** de instalaciones de **nueva planta**. ([URBA-115](#))
 - c) La **ubicación de casas prefabricadas** e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes. ([URBA-115](#))
 - d) Las **talas de masas arbóreas** o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando la tala se derive de la legislación de protección del dominio público. ([URBA-114](#))

- e) Las **obras y los usos** que deban hacerse **con carácter provisional**. [\(URBA-115\)](#)
- f) Los **actuaciones de intervención** sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente **protegidos o catalogados**, que tengan **trascendencia patrimonial** de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural. [\(URBA-141\)](#)
- g) La **extracción de áridos y la explotación de canteras**, salvo lo dispuesto en el artículo 234.1.b) de esta ley. [\(URBA-115\)](#)
- h) La **acumulación de vertidos y el depósito de materiales** ajenos a las características propias del paisaje natural. [\(URBA-115\)](#)
- i) La **construcción de presas, balsas**, obras de defensa y corrección de lechos públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio. [\(URBA-129\)](#)

3- OBRAS SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA (L.O) o DECLARACIÓN RESPONSABLE (D.R) con certificado emitido por entidades colaboradoras de la administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas (ECUV).

(Art. 233.2 TRLOTUP)

- a) Las **obras de modificación o reforma** que **afecten a la estructura** de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, sin importar su uso. *(siempre que supongan sustitución o reposición de elementos estructurales principales)* (D.R URBA-102bis, L.O URBA-115)
- b) La **demolición** de las construcciones. (D.R URBA-102bis, L.O URBA-121)
- c) La **modificación del uso** de las construcciones, edificaciones e instalaciones, **así como el uso del vuelo** sobre estos. (D.R URBA-102bis, L.O URBA-115)
- d) El **alzamiento de muros de fábrica y el cierre**, en los casos y las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes, reguladoras de la armonía de la construcción con el entorno. (D.R URBA-102bis, L.O URBA-130)
- e) La ejecución de **obras e instalaciones que afecten al subsuelo**, salvo las incluidas en el artículo 232. (D.R URBA-102bis, L.O URBA-131)

- f) La **apertura de caminos**, así como su modificación o pavimentación de estos.
(D.R URBA-102bis, L.O URBA-115)

- g) La **colocación de carteles y vallas de propaganda** visibles desde la vía pública. (D.R URBA-102bis, L.O URBA-132)

- h) **Todas las demás actuaciones** no incluidas en el artículo 232, ni 234, ni el apartado 1 de este artículo.

La reforma o rehabilitación de una fachada, o cualquier obra complementaria, incluida en el apartado 1 de este artículo, que exija la instalación de andamios en dominio público **se tramitará como declaración responsable**. No obstante, la ocupación temporal del suelo o del vuelo de carácter público a los efectos de la instalación de andamiajes u obras auxiliares de carácter temporal y mientras se finalice la obra requerirá la obtención de la licencia de ocupación o título jurídico equivalente que será tramitado por el Departamento municipal competente en dominio público.

4- OBRAS SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE

(Art. 233.1 TRLOTUP)

1- Están **sujetas a declaración responsable**, en los términos del artículo 241 de este texto refundido:

- a) La **instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares la puesta en servicio de centros de transformación de energía eléctrica de media tensión, siempre que hubieran sido autorizados con anterioridad y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase y la reparación de conducciones en el subsuelo, solo en suelo urbano y siempre que no afecte a dominio público, a edificios protegidos o a entornos protegidos de inmuebles declarados como bien de interés cultural o bien de relevancia local, ni a otras áreas de vigilancia arqueológica.** ([URBA-110](#))
- b) Las **obras de modificación o reforma que afecten a la estructura sin suponer sustitución o reposición de elementos estructuras principales, o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones, que no estén sujetas a licencia de acuerdo con el artículo 232 de este texto refundido.** ([URBA-102](#))
- c) Las **obras de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación,** ([URBA-102](#)), así como **las de mantenimiento de la edificación que no requieran colocación de andamiaje en vía pública.** ([URBA-140](#))

d) Las **actuaciones de intervención** sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, **carentes de transcendencia patrimonial** de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural. ([URBA-102](#))

(Se entiende por intervenciones **carentes de transcendencia patrimonial** según el art. 35.1 párrafo 2º de la Ley 4/1998 de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano:

- “ *Las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior y aquellas que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes, sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior”)*

e) El **levantamiento y reparación de muros de fábrica o mampostería, no estructurales, y el vallado de parcelas**, independientemente del sistema constructivo elegido que no estén sujetos a licencia de acuerdo con el artículo 232 de este texto refundido.

f) La **primera ocupación de las edificaciones** y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así **como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas**. ([URBA-134](#) o [105](#))

MODELO TIPO DE LICENCIA**PLAZO****SILENCIO ADMINISTRATIVO**

URBA-131 Licencia obras que afecte a dominio público (canaliz) Instalaciones de tendidos aéreos, obras en vía pública)	2 MESES	NEGATIVO
URBA-132 Licencia obras de Carteles y Vallas Publicitarias	2 MESES	POSITIVO
URBA-111 Licencia de Parcelación	1 MES	NEGATIVO
URBA-112 Licencia obras-Transformación Agrícola.	2 MESES	NEGATIVO
URBA-114 Autorización Tala Arbolado en parcela Privada	2 MESES	NEGATIVO
URBA-115 Licencia Urbanística de Edificación (obra mayor)	2 MESES	NEGATIVO
URBA-125 Modificación de Licencia en vigor	2 o 3 MESES	Según tipo licencias
URBA-129 Licencia construcciones e instalaciones agríc.	2 MESES	NEGATIVO
URBA-141 Licencia de intervención	3 MESES	NEGATIVO

5- ACTUACIONES NO SUJETAS A LICENCIA

(Art. 234 TRLOTUP)

1. **NO están sujetos a licencia urbanística** los actos enunciados en el artículo 232:

b) Cuando se trate de obras auxiliares o constitutivas de una instalación sujeta a autorización ambiental integrada o **LICENCIA AMBIENTAL** y la Administración verifique, en un mismo procedimiento, el cumplimiento de la normativa urbanística, además de las condiciones ambientales exigibles.

POR TANTO: Se solicitará la **LICENCIA AMBIENTAL (URBA-122)**, y en el proyecto de actividad se incluirán las obras necesarias:

» En el **Decreto de concesión se AUTORIZARÁ;** La instalación de la actividad con las obras necesarias, en el que, **en el plazo de 30 días se deberá liquidar el ICIO** (mismo caso, licencia “obra mayor).

6- DECLARACIÓN RESPONSABLE para la ejecución de obras de REFORMA DE EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES Y OBRAS MENORES

(Art. 241 TRLOTUP)

1. La **declaración responsable** para los supuestos del artículo 233 de este texto refundido **se ajustará** a lo previsto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2. La declaración responsable **se acompañará de los siguientes documentos adicionales:**
 - a) **Acreditación** de la identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación.
 - b) **Descripción gráfica y escrita** de la actuación y su ubicación física, **así como proyecto suscrito por técnico competente** **cuando lo requiera la naturaleza de la obra**, **con sucinto informe** emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.
(Ej. de obras que requieren de proyecto: Obras estructurales, adaptación barreras arquitectónicas, modificación distribución viviendas... etc.)
 - c) **Documentación adicional** exigida por la normativa ambiental, cuando proceda.
 - d) **Indicación del tiempo** en que se pretende iniciar la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública.

3. El **promotor**, una vez efectuada bajo su responsabilidad **la declaración** de que cumple todos los requisitos exigibles para ejecutar la **ACTUACIÓN** de que se trate, **y presentada ésta ante el Ayuntamiento** o entidad local competente **junto CON TODA LA DOCUMENTACIÓN EXIGIDA**, estará habilitado para el inicio inmediato de las obras, **sin perjuicio de las potestades municipales** de **comprobación o inspección** de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

4. **La presentación de la declaración responsable**, efectuada en los términos previstos en esta disposición, **SURTIRÁ LOS EFECTOS** que la normativa aplicable atribuye **a la concesión de la licencia municipal y se podrá hacer valer** tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

5. La **INEXACTITUD, FALSEDAD U OMISIÓN**, de carácter esencial, en **cualquier dato, manifestación o documento** que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, o la no presentación ante la Administración competente de ésta, **determinará la imposibilidad de iniciar las obras** o de realizar los actos correspondientes desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, **sin perjuicio** de las responsabilidades a que hubiera lugar.

La resolución administrativa que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación de la parte interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente; todo ello sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento sancionador correspondiente.

6. La **legislación y el planeamiento urbanístico aplicables** a las declaraciones responsables serán los que estén vigentes en el momento de su presentación.

7- OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS

(Art. 245 TRLOTUP)

OBLIGACIONES EMPRESAS SUMINISTRADORAS:

- **EXIGIR** la acreditación del instrumento urbanístico / ambiental.
- **UNA COPIA**, la custodiarán BAJO SU RESPONSABILIDAD.
- **ALTA** en el suministro solicitado.

DEBERÁN:

- **ABSTENERSE**, si no se les acredita.
- **ATENDER**, plazo 10 días, desde la recepción ORDEN DEL AYTO a la suspensión.