

GUÍA procedimientos

LICENCIAS de OBRAS

Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente
Servicio de Licencias y Disciplina

Versión: 9 de Diciembre 2024

INDICE

1- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

2- OBRAS SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA.

3- OBRAS SUJETAS A LICENCIA URBANISTICA (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. (*obras en SNU*). [\(URBA-129\)](#)

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)* (**L.O [URBA-115](#)**, **D.R [URBA-102](#) con ECUV**)

- b) La **demolición** de las construcciones. (**L.O [URBA-121](#)**, **D.R [URBA-102](#) con ECUV**)

- c) La **modificación del uso** de las construcciones, edificaciones e instalaciones, **así como el uso del vuelo** sobre estos. (**L.O [URBA-115](#)**, **D.R [URBA-102](#) con ECUV**)

- 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. ([L.O URBA-130](#), [D.R URBA-102 con ECUV](#))
- e) La ejecución de **obras e instalaciones que afecten al subsuelo**, salvo las incluidas en el artículo 232. ([L.O URBA-131](#))
- f) La **apertura de caminos**, así como su modificación o pavimentación de estos.
([L.O URBA-115](#))
- g) La **colocación de carteles y vallas de propaganda** visibles desde la vía pública. ([L.O URBA-132](#), [D.R URBA-102 con ECUV](#))
- h) **Todas las demás actuaciones** no incluidas en el artículo 232, ni 234, ni el apartado 1 de este artículo.

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 trascendencia patrimonial** de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural. [\(URBA-102\)](#)
- 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. [\(URBA-134 o 105\)](#)

SE ENTIENDEN OBRAS CARENTES DE TRASCENDENCIA PATRIMONIAL

(Según el **ANEXO II**, añadido por el artículo 70 de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, del Consell, de simplificación administrativa, del **DECRETO 23/1989**, de 27 de febrero, del Consell de la GV, por el que se regula el ejercicio de competencias en materia de Patrimonio Histórico)

- **ANEXO II. Obras carentes de trascendencia patrimonial en entornos de BIC y Conjuntos Históricos, previstas de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano.**
-
- Sin perjuicio de lo dispuesto para cada caso en las normas de protección de cada bien contenidas en la normativa provisional de protección contenida en la declaración, cuando exista y, en su caso, en su plan especial de protección, en el caso de inexistencia de esta o de Plan especial de protección o en lo no previsto en los mismos, no precisarán de autorización previa del órgano competente en materia de patrimonio cultural las actuaciones puntuales de mantenimiento o el uso ordinario, de muy escasa entidad técnica y constructiva, con un alcance muy concreto y parcial y que requieren de una rápida ejecución por la amenaza que puede suponer para su conservación o apreciación. Se consideran carentes de trascendencia patrimonial las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior ni a ningún elemento del interior que pudiera contener valores culturales en sí mismo, como pavimentos, técnicas constructivas, forjados, alfarjes, etc., tradicionales y aquellas que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes, sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior.

- **En particular, se considerarán carentes de trascendencia patrimonial:**
- a) Todas aquellas previstas en el **Anexo I**.
- b) Reposición de tendidos de instalaciones de suministro de energía, voz y datos, u otros servicios públicos existentes siempre que se realicen sin alterar el trazado, posición y características ambientales de los tendidos de redes, líneas e instalaciones existentes y autorizadas previamente, ni exista obligación legal o urbanística de modificarlo y no afecten al registro arqueológico de los bienes. En estos casos, cuando se produzcan cambios en las dimensiones y materiales de los soportes o cuando sea preciso incorporar nuevos elementos auxiliares no previstos con una evidente presencia física, o cuando se afecte al subsuelo en ámbitos cautelados por su potencialidad arqueológica, será precisa la autorización del órgano competente.
- c) Reparación puntual de materiales de pavimentación de vías urbanas o espacios públicos manteniendo los existentes y siempre que no suponga actuaciones de carácter general.
- d) Reparación del mobiliario urbano manteniendo el material, la solución formal y constructiva y los acabados existentes.
- e) Trabajos de limpieza de espacios libres y vías públicas.
- f) Trabajos de poda y tratamiento de silvicultura sobre árboles y arbustos de relevancia ambiental, siempre que no se altere su carácter en relación con la escena urbana y el paisaje natural en el que se encuadran
- g) La venta ambulante al no precisar de ningún medio o instalación de carácter permanente, en los casos en los que no esté prohibida por la legislación sectorial en la materia.
- **ANEXO I. Intervenciones sobre bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural con categoría de monumentos, espacios etnológicos y jardines históricos** previstas en el artículo 35.1.a) de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano, **que no precisan autorización de la conselleria competente en materia de patrimonio cultural.**

Sin perjuicio de lo dispuesto para cada caso en la normativa provisional de protección de la declaración, cuando exista, o en el plan especial de protección, no precisarán de autorización las siguientes intervenciones:

- **a) La limpieza y retirada de residuos depositados y no fuertemente adheridos, sin uso de medios auxiliares que puedan comprometer la integridad de su soporte.** También sobre sumideros, canalones y bajantes que formen parte del sistema de evacuación de agua pluvial de las cubiertas o la sustitución parcial de elementos de este sistema por otros de idénticas características dimensionales y de material, siempre que no supongan la sustitución total de todos ellos. En cualquier caso, se excluyen los chorreados de arena sobre las fábricas de piedra vista, de agua a presión sobre cualquier elemento que sí precisarán de autorización de intervención.
- **b) El ajuste de ventanas y puertas, sin actuar sobre el material o cuando la actuación sea muy parcial y limitada** sobre sus elementos de anclaje o ajuste; la sustitución de cristales deteriorados y la reposición de cristales siempre que se empleen otros de similar espesor y aspecto que no requieran de técnicas o materiales diferentes que los originales para su disposición.
- **c) La revisión y afianzado de soportes y anclajes** de instalaciones existentes desprendidas o deterioradas parcialmente, siempre que no sea precisa su sustitución o refuerzo. Se excluyen de este criterio las líneas aéreas de transporte de energía o comunicación y las antenas existentes en yacimientos o zonas arqueológicas.

- **d) El corte de hierba o maleza y el desbroce por medios manuales o con maquinaria ligera portátil**, sin movimientos de tierra y respetando todos los ejemplares arbóreos existentes o elementos de jardinería, así como podas parciales de mantenimiento.
- **e) La reparación de carpinterías siempre que se mantenga el material, la solución formal y constructiva y los acabados existentes**, excepto en los casos en los que se haya establecido por alguna condición general de protección del ámbito la necesaria adaptación a algún tipo original característico del ámbito.
- **f) Todo uso adecuado a la naturaleza bien, con el que no se comprometa la integridad de su valor cultural o suponga usos degradantes y contribuya a la puesta en valor y disfrute social de éste, así como los cambios de uso sin reforma de los locales o cuando la reforma no afecta al aspecto exterior. Los rótulos y señalización sí deberán someterse a la autorización excepto en los casos en los que se empleen los mismos soportes y dimensiones que los existentes** y ya hubieran sido autorizados previamente.
- **g) La realización de actividades y eventos efímeros**, siempre que se produzcan de forma aislada y sin instalaciones de carácter permanente, ligadas a actividades públicas periódicas como fiestas, actividades lúdicas, culturales o deportivas, romerías, encuentros, conciertos, y se disponga de los medios para la normal vigilancia y cautela de los bienes que pudieran verse afectados y que, con carácter general no permanezcan montadas un plazo mayor del necesario para la conclusión de la actividad o evento, siempre que no se afecte materialmente a los bienes protegidos, en especial con los anclajes, instalaciones, medios auxiliares o apeos en inmuebles protegidos. Se consideran, no obstante, en todo caso, de trascendencia patrimonial las actividades y eventos que requieran, tras su celebración, cualquier intervención de limpieza y retirada de residuos depositados y no fuertemente adheridos que suponga aplicación a los bienes de tratamientos agresivos.
- **Se consideran, en todo caso, de trascendencia patrimonial todo uso que, por preverse especialmente masivo, puedan comprometer la eficacia de la vigilancia.**

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-140 Licencia obras en fachada con andamiaje en vía pública	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.