



Versió 27.11.24

# LLICÈNCIA D'OBRA MAJOR

## Actes subjectes a llicència d'obra major

Els actes subjectes a llicència d'obra major, són, entre altres, els següents:

- a) Obres d'edificació, construcció i implantació d'instal·lacions de nova planta (obres d'edificació de nova construcció)
- b) Ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, ja siguen provisionals o permanents.
- c) Reformes d'edificis i locals que en modifiquen l'estructura (intervencions sobre els edificis existents, sempre que alteren la seua configuració arquitectònica, entenent les que tinguen caràcter d'intervenció total o les parcials que produïsquen una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, que impliquen augment d'edificabilitat o tinguen per objecte canviar els usos característics de l'edifici).
- d) Les actuacions d'intervenció sobre edificis, immobles i àmbits patrimonialment protegits o catalogats, que tinguen transcendència patrimonial d'acord amb la normativa de protecció del patrimoni cultural.
- e) La construcció de preses, basses, obres de defensa i correcció de llits públics, vies públiques o privades i, en general, qualsevol tipus d'obres o usos que afecten la configuració del territori.
- f) Resta d'obres que per la seua entitat no puguem sol·licitar-se a través de llicència d'obra menor o declaració responsable.
- g) Llicència d'obra de minimització d'impacte territorial d'edificacions residencials aïllades en sòl no urbanitzable.

## Qui la pot sol·licitar

La persona interessada, siga titular o no de l'immoble on es pretenen les obres, directament o a través de representant, adjuntant l'imprés d'atorgament de representació degudament emplenat.

## Estan obligats a tramitar telemàticament les seues sol·licituds

Estaran obligats a tramitar amb certificat electrònic els següents subjectes (art. 14.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques):

- Les persones jurídiques.
- Les entitats sense personalitat jurídica.
- Qui exercisca una activitat professional per a la qual es requereisca col·legiació obligatòria.
- Qui represente una persona interessada que estiga obligada a relacionar-se electrònicament amb l'administració.

Les persones físiques podran triar si fan la tramitació amb certificat electrònic o presencial.

## Quan es pot sol·licitar

Poden sol·licitar-se al llarg de tot l'any.

## Passes a seguir

Les llicències d'obres es poden sol·licitar:

- De manera presencial: a l'Oficina d'Atenció a la Ciutadania (OAC), situada en la plaça de la Constitució, 10.
- De manera telemàtica: a través de la seu electrònica de l'Ajuntament de Dénia, seguint els passos assenyalats en "Instruccions per a la presentació telemàtica de sol·licituds en la seu electrònica del M.I. Ajuntament de Dénia".

## Documentació necessària

En cada imprés de sol·licitud s'indica la documentació que cal aportar, tant la general com l'específica. Una vegada revisada, es pot requerir la documentació necessària a la persona sol·licitant per a aclarir o millorar la sol·licitud. Si falten documents de caràcter essencial, no s'iniciarà l'expedient.

Es considera de **caràcter essencial**:

- a) Model de sol·licitud degudament emplenat (i signat)
- b) Identificació de la persona sol·licitant (DNI en el cas de les persones físiques i escriptura en el cas de societats)
- c) Justificant de l'abonament de taxes.
- d) Ubicació exacta de les obres, referència cadastral (apareix en el rebut de l'IBI). Es pot consultar en la seu electrònica del cadastre.
- e) Projecte d'obres, que haurà d'estar visat (o per a casos de visat no obligatori, aportar declaració responsable de la persona tècnica competent).

**Consideracions rellevants.**

**1.- Es recomana consultar les INSTRUCCIONS, CRITERIS INTERPRETATIUS I PROTOCOLS TÈCNICS A l'efecte de TRAMITACIÓ DE LLICÈNCIES (veure ACI)**

**2.- Per al cas específic de LLICÈNCIES D'OBRA MAJOR AMB CERTIFICAT D'ENTITAT COL-LABORADORA DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL EN LA VERIFICACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES ECUV:**

Quan la llicència d'obra es presente amb el certificat d'una ECUV (ENTITAT COL-LABORADORA DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL EN LA VERIFICACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES), substitueix a l'informe tècnic municipal -sense perjudi de les potestats de control i inspecció municipals-.

**En relació a la possibilitat de sol·licitar la llicència aportant certificat d'entitats col·laboradores de l'Administració municipal en la verificació de les actuacions urbanístiques (ECUV), resulta d'interés el que es disposa en l'Acord plenari de 25 de juliol de 2024.**



Així, des del 26 de juliol de 2024, s'amplien les possibilitats de certificació de les ECUV a Dénia, a les de tipus B, relatives a verificar el compliment, pel projecte i altra documentació tècnica, de la normativa urbanística i el planejament urbanístic, amb la qual cosa les seues possibilitats d'actuació són les més àmplies possibles, entre les previstes en la normativa aplicable.

## **Sobre la POSSIBILITAT D'APORTAR CERTIFICATS D'ENTITATS COL-LABORADORES PER A LA VERIFICACIÓ D'ACTUACIONS URBANÍSTIQUES EN PROCEDIMENTS JA INICIATS.**

L'Ajuntament de Dénia admet, sense necessitat de cap pronunciament previ, la presentació de certificats d'ECUV aportats a expedients ja iniciats que es troben en tramitació.

No obstant això, seran requisits per a això, o bé que el certificat ECUV identifique amb claredat el projecte tècnic relatiu a l'actuació urbanística objecte de certificació -que coincidisca amb el que ja consta en tràmit en els arxius municipals-, o bé, es presente la certificació de l'ECUV al costat d'un nou projecte tècnic certificat.

Igualment, tant les persones interessades com l'ECUV estaran vinculades per les actuacions realitzades prèviament en l'expedient administratiu respectiu (per exemple, si és el cas, informe municipal previ emés, comunicació de deficiències, advertiment de requeriment de cessions dotacionals prèvies, necessitat de presentació de Projecte d'Urbanització, informes o autoritzacions sectorials, etc.)

**3.- Per a agilitzar la resolució de la llicència i evitar deficiències que dilaten els terminis, se sol·licitarà –potestativament en cas d'ECUV- que, prèviament a la sol·licitud de llicència d'obra major, se sol·licite l'Informe Municipal Previ, especialment en sòl urbà, (veure tràmit ACÍ), ja que permet obtindre informació municipal sobre el règim urbanístic de la parcel·la, possibles afeccions de vials pendents de cedir a l'Administració, abans de sol·licitar la llicència d'obres, en expedient previ (veure tràmit de cessions ACÍ), condicions d'urbanització (vials, enllumenat públic, clavegueram, dipòsits estancs etc.) o la necessitat de sol·licitar informes o autoritzacions d'altres administracions (per exemple en matèria d'arqueologia, protecció historicoartística, costes, barrancs, carreteres etc.) o àrees o serveis municipals (per exemple, tala d'arbratge, extracció d'aigües del nivell freàtic etc.)**

4.- Tràmits previs a la presentació de la llicència d'obra, entre altres:

a.- En cas d'activitats o espectacles, sol·licitud de certificat o informe municipal de compatibilitat urbanística, tenint en compte la normativa corresponent -llevat que s'haja sol·licitat informe municipal previ, que es pronunciarà sobre aquest extrem-.

b.- Tramitació del procediment de gestió urbanística d'actuacions aïllades quan la parcel·la estiga afectada per cessions dotacionals –vials previstos en el planejament vigent etc.-, abans de sol·licitar la llicència d'obres (veure tràmit ACÍ).

c.- Informe municipal d'alineacions i urbanització del Servei de Planejament, Gestió, Infraestructures i Rehabilitació.

d.- En el cas d'obres en zones amb alguna afecció sectorial:

La persona interessada haurà d'aportar juntament amb la llicència d'obres, els següents informes/autoritzacions previs necessaris per a la concessió de la llicència, entre altres:

-Informe del Servei Municipal d'Arqueologia quan l'obra es pretenga en zona arqueològica i autoritzacions corresponents de la Conselleria de Cultura.

-Informes i autoritzacions administratives prèvies d'altres administracions amb transcendència directa (per exemple, per a obres en el domini públic, declaració d'interés comunitari en sòl no urbanitzable, autoritzacions de Ports, de Costes, de Carreteres o de la Conselleria de Cultura en els termes de la normativa reguladora del Patrimoni Cultural Valencià i concordant).

Això amb independència de la necessària obtenció d'altres autoritzacions concurrents a la llicència d'obra, que no impedeixen el seu atorgament i a l'aportació posterior de la qual quedarà la llicència condicionada, com les concedides per la Confederació Hidrogràfica del Xúquer- zones d'afecció, abocaments-, etc.

**5.-** Respecte a les **obres majors vinculades a activitats i espectacles**: amb caràcter general, cada expedient es tramita de manera separada i en paral·lel, de manera que, quan la llicència d'obra major ha sigut informada favorablement en seu urbanística, es trasllada a Activitats i Espectacles perquè emeta la resolució conjunta de tots dos procediments.

No obstant això, en cas d'optar per l'atorgament de la llicència d'obres abans que l'instrument corresponent en matèria d'activitats i espectacles, haurà de presentar-se "document d'inversió" (instrument públic notarial, o document subscrit davant el secretari de l'Ajuntament o personal funcionari en qui delegue, a través del qual, qui tinga la responsabilitat civil de l'immoble, assumisca la plena responsabilitat de les conseqüències que pogueren derivar-se de la tramitació de l'obra amb caràcter previ a l'activitat o espectacle).(veure model document ACÍ)

**6-** En cas que l'obra requereisca **urbanització, la mateixa podrà ser prèvia o simultània a l'edificació.**

En cas que vulga urbanitzar prèviament a l'edificació, pot sol·licitar una licència d'obra menor aportant memòria o projecte d'urbanització, finançament i altra documentació necessària, abans de tramitar la llicència d'obra major.

En cas de voler executar la urbanització de manera simultània a l'edificació, haurà d'aportar al costat de la sol·licitud de llicència d'obra major, **memòria o projecte d'urbanització**, per a dotar a la parcel·la de condició de solar, així com el **finançament** per import del 100% del cost d'aquestes obres (veure més informació ACÍ). En cas que incloga enllumenat, el Projecte d'Urbanització haurà d'incloure el pressupost de l'enllumenat públic i també es presentarà com a document independent annex tècnic d'enllumenat.

Així mateix, en relació a les aigües residuals, en els casos en què procedisca, es presentarà en document independent **l'annex tècnic de dipòsit estanc** (o depuradora d'aigües residuals, solament en sòl no urbanitzable).

Els criteris per a la instal·lació de dipòsits estancs consten en l'informe del Departament de Medi Ambient i Activitats, que poden consultar ACÍ.

## **RECOMANACIONS PER A LA PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS:**

-Agrupar la documentació al màxim possible, evitant aportar projectes per plànols i documents separats en format PDF en arxiu amb capacitat no superior a 100 MB. Si l'extensió del document superara eixa grandària, hauran de crear-se arxius individualitzats per a plànols i seguir amb cadascun dels continguts restants: memòria, pressupost, annexos, etc. És recomanable agrupar almenys la documentació gràfica en un arxiu i la documentació escrita en un altre. La finalitat és reduir el nombre d'arxius obrants en l'expedient.

-Incloure en el projecte **plànol de justificació urbanística amb esquema de superfícies computables** (ombreig o acolorit) on es diferenciarà:

- interior, exterior coberta, pèrgoles i edificació auxiliar
- actual, reformada i ampliada en casos d'edificació existent



- soterranis / planta baixa (en planta i secció) en casos de desnivell en parcel·la.

## Termini de resolució

Serà de dos mesos, sempre que s'haja presentat la documentació completa en els registres oficials. (a 221.1.b) del TRLOTUP), que es pot ampliar a tres mesos, en cas de llicències d'intervenció que afecten elements amb protecció historicoartística.

Aquest termini màxim de resolució no s'iniciarà fins a la presentació de la documentació imprescindible (article 68 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre i altra normativa concordant) i s'interromprà des de la comunicació de deficiències per l'administració a la persona interessada, fins a la presentació de la seua esmena completa per esta.

## Silenci administratiu

Respecte al mateix, l'article 24.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, disposa que serà desestimatori en els casos en què una norma amb rang de llei així ho establisca.

Així, l'article 11.3 del Reial decret 7/2015 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre estableix el caràcter DESESTIMATORI o NEGATIU del silenci administratiu quan suposen les sol·licituds, l'adquisició de facultats o drets que contravenen l'ordenació territorial i urbanística. En el mateix sentit, es pronuncia l'article 223 del TRLOTUP.

## Import

Juntament amb la sol·licitud de llicència d'obres, haurem d'adjuntar el justificant d'haver abonat tant les TAXES, com l'ICIO (Impost sobre construccions, instal·lacions i obres), calculades sobre el pressupost de les obres sense IVA o Pressupost d'Execució Material (PEM), segons les ordenances fiscals, que estableixen els percentatges i quantitats mínimes següents:

**TAXES: 0,9 % PEM\* > 100 €**

**ICIO: 3,7 % PEM\***

\*PEM: és el Pressupost d'Execució Material, o pressupost de les obres sense IVA. Les ordenances estableixen els mínims per a el càlcul del PEM.

No obstant això, les ordenances fiscals preveuen que, respecte a **obres tramitades amb certificat ECUV es redueix en un 25% la TAXA que s'ha d'abonar per a actuacions urbanístiques d'obres que vinguen certificades per ECUV.**

## Normativa aplicable

Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (TRLOTUP)

Reial decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

Ordenança reguladora de les llicències urbanístiques i ambientals, declaracions responsables, comunicacions prèvies i altres actes urbanístics municipals.

## **Òrgan de resolució**

La regidora delegada competent.

## **Recurs**

La resolució és susceptible de recurs potestatiu de reposició en via administrativa, a interposar en el termini d'1 mes o bé, directament, recurs contenciós administratiu en el termini de 2 mesos. (articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques respecte al recurs de reposició, i article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció contenciosa administrativa, pel que fa al contenciós administratiu).

## **On cal adreçar-se**

Control Urbanístic i Serveis Generals.

## **Entitat tramitadora**

Control Urbanístic i Serveis Generals.