



INSTRUCCIONES PARA LA TRAMITACIÓN DE

LICENCIA DE EDIFICACIÓN (obra nueva, reforma estructural, cambio de uso, obras provisionales)

Este trámite permite solicitar licencia para realizar cualquier construcción de nueva planta (viviendas, naves, piscinas, embalses, instalaciones deportivas...), así como para su reconstrucción, sustitución, ampliación o cambio de uso.

También permite solicitar licencia para la construcción de obras provisionales.

DATOS A APORTAR

Ubicación de la obra

Referencia catastral

Descripción de las obras

Presupuesto de ejecución material

Tipo de obras: de nueva planta / reforma estructural / ampliación / cambio de uso sin obras

Tipo de edificación: vivienda / local

Si se trata de un local, el objeto de las obras: implantación de nueva actividad, modificación sustancial de una actividad o modificación no sustancial de una actividad

Si la actuación afecta a algún edificio, inmueble o ámbito protegido patrimonialmente (BIC, BRL, NHT, etc.)

Plazo de ejecución de las obras

Incluye tala de árboles: sí / no

Incluye obras de urbanización: sí / no

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

- Documentación obligatoria **en todos los casos**
 - Justificante de abono de la tasa administrativa y del Impuesto de sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. Autoliquidación en www.suma.es/AutoLiquidaciones .
 - Proyecto Técnico con el contenido mínimo de Proyecto Básico determinado en el Anejo I de la parte I del Código Técnico de la Edificación, o normativa sectorial de aplicación.
 - Presupuesto detallado y desglosado de las obras, incluyendo mediciones, materiales y mano de obra.
 - Estudio de Gestión de Residuos que incluya la documentación requerida por el artículo 4.2 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
 - Documentación fotográfica que describan la parcela donde se pretenda actuar, en las que se aprecie la situación en que se encuentran los viales que lindan con ella, así como las fachadas de los edificios colindantes, y que describan completamente la edificación existente en los casos de obras de demolición, ampliación, modificación o reforma.
 - Impreso de Estadística de Edificación y Vivienda (excepto si se trata de cambio de uso sin obras)
- Si se interviene **en edificios o ámbitos protegidos patrimonialmente** (BIC, BRL, NHT, etc.)
 - Justificación de la adecuación de las obras a la protección patrimonial
 - Levantamiento a escala 1:50 de la edificación existente



Ajuntament d'Altea

- Cuando las obras se localicen en Área de Vigilancia o de Protección, Autorización de la Conselleria competente en materia de Cultura respecto a las posibles afecciones a elementos arqueológicos Arqueológicas, así como el estudio o estudio previo realizado.
- Si las obras **incluyen tala de árboles**
 - Plano topográfico georreferenciado y en soporte digital (con formato abierto) de parcela en el que se ubique la edificación, especies arbóreas existentes y de cuáles se precisa su tala.
- Si las obras **incluyen obras de urbanización**
 - Anexo de obras de urbanización, en el caso de que se requieran para convertir la parcela en solar, incluyendo la valoración de las mismas. Dicho importe deberá ser garantizado por el promotor/a en una de las formas previstas en la ley.
 - Compromiso de no ocupar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización.
- Obras **vinculadas a una nueva actividad**
 - Certificado de Compatibilidad Urbanística Municipal
 - Acta notarial asunción plena responsabilidad en caso de denegación del instrumento ambiental
- Documentación obligatoria **en edificios de más de 50 años** de antigüedad
 - Informe de Evaluación del Edificio.
- Si la edificación está **afectada por alguna normativa sectorial**
 - Autorizaciones de las administraciones sectoriales afectadas (Carreteras, Confederación Hidrográfica, Costas, Ferrocarriles, Patrimonio Cultural, Ministerio de Telecomunicaciones, etc.).
- Documentación a aportar según el caso
 - Estudio de Integración Paisajística cuando se requiera de acuerdo con el TRLOTUP (en ausencia de planeamiento y ligadas a una Declaración de Interés Comunitario).
 - Plano de alineaciones
 - Cuando sea precisa la cesión de suelo destinado a viario público se gestionará previamente la cesión del suelo público bien Escritura Pública, bien mediante Acta de Ocupación voluntaria, formalizando la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento, con planos georreferenciados y con depuración física y jurídica de la superficie a ceder y solar neto resultante.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR ANTES DE INICIAR LAS OBRAS

- Proyecto de Ejecución con el contenido completo determinado en el Anejo I de la parte I del Código Técnico de la Edificación, o normativa sectorial de aplicación, que habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto Técnico utilizado para obtener la licencia.
- Certificado de eficiencia energética de acuerdo con el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Estudio de Gestión de Residuos de acuerdo con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Estudio, o Estudio Básico, de Seguridad y Salud en las obras de construcción de acuerdo con el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Justificante de fianza que garantice la reposición de las obras de urbanización que puedan verse afectadas por las obras de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.
- Justificante de fianza para responder de la obligación de poner a disposición de un gestor autorizado todos los residuos de construcción y demolición que se generen en la obra.
- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones cuando proceda de acuerdo con el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Documento de Técnico-a/s Director/es aceptando la dirección facultativa de las obras.



- Identificación del constructor/a.

OBSERVACIONES

Licencias de usos y obras provisionales

En suelo urbano y urbanizable, se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, sujetas a un plazo máximo de cinco años, en suelo urbano, ya sea en edificaciones o en parcelas sin edificar sobre las que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada.

Podrán otorgarse licencias de obras provisionales para la realización en suelo urbano y urbanizable de las siguientes actuaciones: vallados; sondeo de terrenos, apertura de zanjas y calas, instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos, incluidas las grúas de obras, implantación de casetas prefabricadas que no se destinen al uso de vivienda, carpas u otras instalaciones similares, ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos al aire libre y la ocupación de terrenos por aparcamientos provisionales de vehículos a motor. Ello sin perjuicio de las obras aparejadas a los usos provisionales que seguirán el régimen establecido en el mismo.

En suelo no urbanizable, se regulará por lo dispuesto en el artículo 66 de la presente ordenanza.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Licencia de intervención

Se entiende por obra de intervención cualquier actuación sobre un edificio, inmueble o ámbito patrimonialmente protegido o catalogado o que sea objeto de un procedimiento tendente a su catalogación. Serán objeto de licencia de intervención las 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. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos. Para edificaciones catalogadas se deberá aportar Informe de Evaluación del Edificio aun cuando su antigüedad fuera inferior a 50 años.

El plazo para la notificación de la resolución expresa del expediente de otorgamiento de licencia de intervención es de tres meses, computados a partir de la presentación de la petición de licencia, acompañada de toda la documentación preceptiva señalada en el apartado anterior. Cuando la licencia de intervención comprenda la demolición de las obras existentes se autorizarán conjuntamente y con la obligación de reedificar en el plazo establecido en la licencia.