

## LICENCIA DE OBRAS CON PROYECTO

1/5

(Art. 54 Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas B.O.C.M. Nº 227 de fecha 22/09/2018)

### DATOS DEL INTERESADO

Apellidos y Nombre/Razón Social		NIF/NIE	
Domicilio postal a efectos de notificación:			
Dirección electrónica a efectos de notificación, obligatoria para las personas incluidas en el art. 14 de la Ley 39/2015 (1)			
Municipio	Código Postal	Provincia	Teléfono

### DATOS DEL REPRESENTANTE

Apellidos y Nombre/Razón Social		NIF/NIE	
Dirección (a efectos de notificación)		e-mail	
Municipio	Código Postal	Provincia	Teléfono

### EMPLAZAMIENTO DE LA ACTUACIÓN

Dirección completa
Referencia Catastral

### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN (Dependencias afectadas: cocina, baño...)

--

(1) Artículo 14.2. En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos:

- Las personas jurídicas.
- Las entidades sin personalidad jurídica (entre otras las Comunidades de Propietarios).
- Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.
- Quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración.
- Los empleados de las Administraciones Públicas para los trámites y actuaciones que realicen con ellas por razón de su condición de empleado público, en la forma en que se determine reglamentariamente por cada Administración.

## LICENCIA DE OBRAS CON PROYECTO

2/5

(Art. 54 Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas B.O.C.M. Nº 227 de fecha 22/09/2018)

### DOCUMENTACIÓN A APORTAR

- Impreso normalizado cumplimentado y firmado según modelo del Ayuntamiento de Alcalá de Henares
- Acreditación de la Representación, en su caso.
- Documento justificativo del abono mediante autoliquidación de la tasa por prestación de Servicios Urbanísticos. El pago no puede realizarse mediante transferencia bancaria.
- Estadística de edificación y vivienda, según impreso normalizado
- Declaración responsable del autor del proyecto de conformidad con la ordenación urbanística aplicable
- Certificado de viabilidad geométrica
- Separata firmada por técnico competente relativa a lo establecido en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid
- Declaración de impacto ambiental, cuando el uso a que se vayan a destinar las obras lo requiera
- Autorización arqueológica en el supuesto de encontrarse en zona de interés arqueológico
- En la construcción de viviendas en régimen de protección, deberá presentarse copia de la solicitud al órgano competente de la Comunidad de Madrid de calificación provisional de las viviendas.
- Plan de gestión de residuos de construcción y demolición que se prevea generar y justificación de la fianza depositada para responder de la correcta gestión de los mismos.
- En el caso de que la ejecución de las obras necesiten ocupar la vía pública, deberá presentar la correspondiente solicitud de autorización.
- Proyecto Básico y/o de Ejecución suscrito por técnico competente, en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente con el contenido que se establece en el anejo I del Código Técnico de la Edificación
- Hojas de Dirección Facultativa de las obras visadas.
- En los casos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, se deberá aportar estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico.
- Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada un edificio de nueva planta en el ámbito del casco histórico
- En edificios que deban acogerse al régimen de propiedad horizontal y en los demás casos previstos en el Real Decreto Ley 1/1998 deberá aportarse proyecto de infraestructuras comunes de acceso a servicios de telecomunicación.
- Anexo de obras de urbanización interior en aquellas parcelas que por sus características lo requieran, especificando: sistema viario, abastecimiento de agua, red de evacuación, red de suministro de energía eléctrica, alumbrado exterior, tratamiento de espacios libres, instalación telefónica y distribución de gas.
- En los edificios protegidos, levantamiento completo del estado actual y descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, incluyendo detalles constructivos, en aquellos casos que procedan obras de restauración, de reestructuración, de consolidación o reparación, y de acondicionamiento.
- Descripción fotográfica completa en color del edificio protegido en su conjunto y sus elementos más característicos; fachadas, cubiertas y espacios interiores.

## LICENCIA DE OBRAS CON PROYECTO

3/5

(Art. 54 Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas B.O.C.M. N° 227 de fecha 22/09/2018)

### DOCUMENTACIÓN A APORTAR

**En el supuesto de ser solicitada licencia con Proyecto Básico con el contenido que para el mismo establece el anejo I del Código Técnico de la Edificación se presentará además, la siguiente documentación:**

1. Justificación del cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y sobre prevención contra incendios.
2. Normas de actuación en caso de siniestro o situaciones de emergencia.
3. Instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado.
4. En el ámbito del Casco Histórico, detalles constructivos de todos los elementos que configuran fachadas y cubiertas.
5. En edificios protegidos y en el caso de proyectar obras de consolidación, reestructuración ó rehabilitación, se deberán documentar las soluciones estructurales concretas que se proyecten, incluyendo sus detalles constructivos y de las fachadas y cubiertas que puedan ser objeto de modificación, así como las de las instalaciones en elementos y espacios protegidos.
6. Certificado de habilitación profesional emitido por el Colegio correspondiente.

**Previamente al inicio de las obras, y en todo caso en un plazo máximo de 6 meses, una vez otorgada la correspondiente licencia urbanística, deberá aportar la siguiente documentación:**

- Certificación suscrita por el técnico/s redactor del proyecto en el que se haga constar que el mismo no introduce modificaciones respecto a las condiciones urbanísticas con respecto al proyecto básico, y la fecha del visado del proyecto de ejecución sobre el que se concedió licencia de obras, en las condiciones de volumen, de los usos, estéticas, higiénicas, de calidad y seguridad de la edificación proyectada, ajustándose plenamente al proyecto básico al que se concedió licencia.
- Hoja/s de Dirección facultativa de las obras visadas.
- En los supuestos previstos por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, el estudio de seguridad y salud o, en su caso estudio básico, suscrito por técnico competente y, en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, visado por el colegio oficial correspondiente.
- Proyecto de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones suscrito por técnico competente, de acuerdo con el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, realizado de acuerdo con la normativa aplicable. Asimismo, deberá aportarse toda aquella documentación exigida por normativa de rango legal o reglamentario que resulte de aplicación en lo sucesivo.
- En el caso de que la ejecución de las obras necesiten ocupar la vía pública, deberá presentar la correspondiente solicitud de autorización.

El/la abajo firmante solicita le sea concedida la licencia arriba indicada, declarando ser ciertos los datos consignados,

**Firma del solicitante o representante legal,**

Alcalá de Henares, a

de

de 20

## **CONDICIONES GENERALES DE LA LICENCIA DE OBRA CON PROYECTO TÉCNICO**

**1.- Obras que requieren proyecto.** Están sujetos a proyecto técnico todos los actos de edificación, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, que precisen proyecto técnico de conformidad con la LOE y normativa concordante.

También requieren proyecto las obras ordinarias de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización y los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En su caso, se deberá garantizar de forma suficiente la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

Se deberá presentar en todo caso Proyecto Técnico de Edificación, que deberá cumplir los requisitos especificados en la presente Ordenanza.

A título enumerativo y a los efectos de la presente ordenanza las obras que requieren proyecto se clasifican en la forma siguiente:

**A. Obras de edificación:** Todos los actos de nueva edificación siguientes, sean de nueva edificación, de intervención en edificios existentes o de demolición, que no se encuentren contempladas en los otros tipos de actuaciones definidos en la presente ordenanza.

1. Obras de edificación de nueva construcción. Comprenden los siguientes tipos de obras:

1.1. Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

1.2. Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

1.3. Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

2. Intervenciones en los edificios existentes. Son las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

3. Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

4. Obras de rehabilitación: Todas aquellas intervenciones sobre un edificio que afectando a elementos estructurales preexistentes o requiriendo nuevos, mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna.

5. Obras de reestructuración: son obras que afecten a elementos estructurales preexistentes o requieran la ejecución de otros nuevos como:

— La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.

— Sustitución parcial de forjados.

— Construcción de entreplantas que no supongan aumento de edificabilidad.

— Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

6. Obras de demolición son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

7. Obras en edificaciones protegidas: Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de la norma legal o documento urbanístico y aquellas obras de carácter parcial que afecten a elementos o partes objeto de protección.

**B. Otras actuaciones urbanísticas:**

Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los artículos anteriores ni en los otros tipos de licencias definidos en la presente ordenanza.

Se incluyen en estas actuaciones las siguientes:

— Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación, incluso pozos.

— Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones; antenas u otros montajes sobre edificios, ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

— Obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización.

— Soportes publicitarios exteriores de superficie igual o mayor de 15 m<sup>2</sup> y altura igual o mayor de 4 metros. En cualquier caso, todos los que se localicen en un edificio y no puedan ser considerados muestras o banderines.

— Movimientos de tierras con transformación de cotas del terreno original, en más de 1 metro, que requieran la realización de muros que afecten a muros de contención existentes, o sea preciso la ejecución de estos últimos.

— Instalaciones deportivas al aire libre que no lleven aparejada ninguna edificación, tales como piscinas, pistas deportivas y similares.

— Instalaciones de juegos infantiles o similares.

— Centros de transformación

**2.- Disposiciones generales.** Con la solicitud de licencia de obra mayor deberá aportarse el proyecto técnico que defina las actuaciones a realizar. Los proyectos técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, de acuerdo con lo establecido por la LOE en función del uso principal de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles con arreglo a la legislación en vigor. Los proyectos técnicos vendrán visados por el colegio profesional correspondiente en los supuestos legalmente exigibles.

El proyecto técnico o la documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

2. De acuerdo con el art. 23 de la presente ordenanza, cuando las obras presenten suficiente complejidad y siempre que sea clara la viabilidad urbanística en conjunto, a instancia del promotor y de acuerdo con los técnicos redactores del proyecto, podrá convenirse en el seno del procedimiento un programa de autorizaciones parciales por partes autónomas de las obras, que se otorgarán bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva.

Las autorizaciones parciales de las partes autónomas legitimarán la ejecución de las mismas. El programa de autorizaciones incluirá al menos:

— Un plan de ejecución de las partes autónomas que establezca los plazos concretos para la realización de cada una de ellas.

— El presupuesto de ejecución material de cada una de las partes autónomas.

3. Cuando sea exigible, según lo establecido en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, con el proyecto técnico se deberá aportar un estudio de seguridad y salud o en su caso, un estudio básico, firmado por el técnico competente.

4. Cuando se soliciten licencias de obras de nueva edificación, ampliación o demolición que afecten al dominio público, el promotor, constructor o solicitante de la misma deberá acreditar documentalmente la autorización y el afianzamiento de la correcta ejecución de las obras en relación con los servicios públicos y la vía pública, mediante la constitución de garantía en cualquiera de las formas legalmente establecidas. El importe de dicha garantía se calculará en función de la superficie de urbanización colindante con la alineación exterior del solar sobre el que se pretenda realizar la actuación solicitada. El depósito de la garantía se efectuará con carácter previo a la concesión de la licencia.

5. En los casos que se solicite licencia de obra mayor de nueva edificación sobre solares situados en ámbitos o sectores cuyas obras de urbanización aún no se haya recepcionado, deberá suscribirse por el solicitante, antes de la concesión de la licencia, un compromiso que defina las condiciones de ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización general y que deberá contar con el informe favorable de los servicios técnicos municipales. El promotor de las obras de edificación deberá afianzar la correcta ejecución de las obras y su posible afección sobre la urbanización general mediante la constitución de garantía que se calculará en función del doble del valor catastral del solar sobre el que se solicite la licencia de obras y se depositará con carácter previo a la concesión de la misma.

6. En todo caso, el promotor, constructor o solicitante de la licencia de obra deberá afianzar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados en la obra, calculada de acuerdo con lo establecido en la legislación específica vigente. El depósito de la fianza deberá efectuarse antes de la concesión de la licencia de obras.

7. Si las obras de nueva edificación que se pretenda ejecutar se ubican sobre un terreno que precisa de previa parcelación para su edificación, se solicitará simultáneamente con la licencia de obra la licencia de parcelación.

8. La ejecución de las obras necesarias para el ejercicio de las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la LDCAM, no precisarán de la obtención de licencia previa de obras y podrán iniciarse con la presentación de una declaración responsable en la que el interesado manifieste que cumple la legislación vigente, acompañada de la documentación precisa para su comprobación y de la liquidación de tasas correspondiente, sin perjuicio de que, una vez finalizadas las obras, el promotor esté obligado a solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación.

9. Los expedientes de legalización de obra mayor se tramitarán siguiendo el mismo procedimiento de las licencias de obra mayor y en todo caso, el titular del expediente está obligado también a solicitar la licencia de primera ocupación.

**3.- Documentación a presentar en las licencias de obra con proyecto técnico.** En el Anexo V de esta ordenanza, se especifica la documentación necesaria para la tramitación de licencias por este procedimiento.

#### **NORMATIVA DE APLICACIÓN:**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las A.A.P.P.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza de Tramitación de Licencia Urbanísticas, (BOCM Nº 227 de fecha 22/09/2018).
- Ordenanza Fiscal Nº 9 Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos.
- Ordenanza Fiscal Nº 6 Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

**ASIMISMO, DEBERÁ APORTARSE TODA AQUELLA DOCUMENTACIÓN EXIGIDA POR NORMATIVA DE RANGO LEGAL O REGLAMENTARIO QUE RESULTE DE APLICACIÓN**