

OBRAS

OBRAS MAYORES

Documentación necesaria PREVIA a la solicitud de Licencia de Obra Mayor:

Previo a la solicitud de Licencia de Obra Mayor, deberá solicitarse y obtenerse la CÉDULA DE URBANIZACIÓN (Condiciones de Urbanización y Alineaciones y Rasantes del vial al que da frente la parcela). La nueva Alineación Oficial, en su caso, determina la superficie neta de la parcela, base para el cálculo de la Edificabilidad, la Ocupación y los retranqueos.

Es aconsejable, previo a la confección del proyecto, obtener toda la información urbanística de la parcela (Condiciones generales y particulares de la parcela, Edificabilidad, Ocupación, retranqueos, alturas permitidas, cómputo de zonas cubiertas, etc.)

Documentación **TÉCNICA** mínima NECESARIA para tramitar una Licencia de Obra Mayor:

- CÉDULA DE URBANIZACIÓN (Previamente obtenida).
- PROYECTO BÁSICO compuesto de:
 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
 2. PLANOS.
 3. PRESUPUESTO.

1. **MEMORIA.** Deberá describir con claridad lo proyectado, siendo coherente y coincidente con los planos. Deberá justificar el cumplimiento de toda la Normativa que le es de aplicación. Resulta conveniente añadir fotografías de la parcela y el entorno para apoyar los datos definidos por la documentación.

2. **PLANOS.** Serán claros, legibles y ordenados, debidamente numerados. Deberán estar correcta y perfectamente acotados.

PLANOS MÍNIMOS:

- **PLANO DE SITUACIÓN.** Llevará un plano, referido al Plan General vigente, con la situación marcada de la parcela objeto del proyecto.

- **PLANO DE PARCELA.** Deberá contener información de la superficie inicial (o bruta) de la parcela, la superficie neta resultado de las nuevas Alineaciones, y la superficie de la parte de la parcela destinada a vial, en su caso.
Deberá contener, también, información de todos los elementos existentes en la parcela (edificaciones, construcciones, instalaciones, líneas aéreas, etc).
Deberá tener grafiada la Alineación Oficial según el Plan General vigente, con indicación de todos y cada uno de las referencias indicadas en el Acta Oficial de Alineaciones y Rasantes así como las cotas de nivel del terreno actual y, en su caso, distancias en relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes. (Dicha información es la obtenida previamente en la Cédula de Urbanización).
Los datos topográficos de la parcela y su entorno podrán incluirse en este mismo plano, siempre que el plano, en su conjunto, sea legible. De no ser así, irán en plano aparte (PLANO TOPOGRÁFICO).

- **PLANO DE EMPLAZAMIENTO.** Deberá indicar el emplazamiento de la construcción proyectada, con referencia expresa de la distancia (retranqueos) de la misma al linde frontal (Alineación Oficial) y a resto de linderos. También incluirá la cota de nivel de la planta baja y de todas y cada una de las plataformas que se generen, referidas todas ellas a la rasante natural del terreno en cada uno de los puntos de referencia más críticos. Si es necesario, por la orografía del terreno, se acompañará de secciones con la superposición de la línea del terreno natural y las nuevas plataformas proyectadas.
Este plano podrá contener las zonas a urbanizar de la parcela, con distinción de sus tratamientos. También deberá justificarse la solución adoptada para la evacuación de las aguas pluviales, en su caso. Todo ello, siempre que el plano sea legible. Se aconseja su confección en planos separados.

- **JUSTIFICACIÓN DE ACCESO DE VEHÍCULOS.** En el plano de emplazamiento (o plano aparte), deberá justificarse, gráficamente, (si existe acceso de vehículos), que éste cumple con la Normativa (Art. 55 de la Normativa Urbanística del Plan General 1986). Deberán grafiarse los radios de giro, tanto de entrada como de salida a la parcela y hacia y desde los dos sentidos de circulación, en su caso, respetando las bandas de aparcamiento, si existiesen.

- **PLANO DE ARBOLADO.** Deberá justificarse gráficamente, indicando y enumerando las especies arbóreas existentes en la parcela, especificando los ejemplares que se pretenden eliminar, plantar y/o trasplantar, siendo sólo viable siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 1. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al 80% de la originaria.
 2. El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

- **PLANOS DE PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN (Amueblados).** Deberán contener las denominaciones de uso de cada una de estancias grafiadas. Las denominaciones deberán ser acordes a las normas de habitabilidad en el caso de viviendas.

- **PLANOS DE PLANTAS (COTAS Y SUPERFICIES).** Deberán estar correcta, completa y perfectamente acotados, indicando la superficie útil de todas y cada una de las dependencias, así como su superficie útil total. También, y de forma clara, deberá figurar LA SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL de cada una de las plantas del edificio y la total del edificio, con el cálculo (y justificación del cumplimiento) de la EDIFICABILIDAD y de la OCUPACIÓN.

(IMPORTANTE: Se deberá tener en cuenta la forma de cómputo de las distintas superficies, ya sean cubiertas o descubiertas, dependiendo de su tipología, clave urbanística o normativa particular).

- **PLANOS DE PLANTAS DE CUBIERTAS.** Deberán contener grafismos claros y entendibles, que definan, sin dudas, las zonas cubiertas de las descubiertas.
- **PLANOS DE SECCIONES.** Deberán estar debidamente acotados, con indicación de la altura libre de cada planta, canto de forjado (con o sin pavimento) y altura total del edificio. Deberá incluir la cota de la planta baja referenciada a la línea del terreno natural, en cada punto crítico. Así como la altura de vallados, su parte opaca y la parte no opaca.
- **PLANOS DE ALZADOS.** Serán acordes con los planos de planta. Deberán grafarse los alzados de todas las fachadas del edificio proyectado, debiendo incluir planos de alzados de conjunto en el caso de proyectos con varios edificios.
- **PLANOS DE JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA.** Se complementará el proyecto con planos donde se justifique el cumplimiento de la accesibilidad, la habitabilidad, la seguridad frente a incendios, altura de vallados, etc. Estas justificaciones se podrán incluir en los planos anteriores, siempre que no menoscabe la legibilidad o claridad del plano. No obstante, se aconseja confeccionar planos separados.

3. **PRESUPUESTO.** Al tratarse de un Proyecto Básico, bastará con un Resumen dividido por capítulos. Deberá contener, como mínimo, el Presupuesto de Ejecución Material de la obra (P.E.M.).

La cuantía mínima admisible del Presupuesto de Ejecución Material se corresponderá con la aplicación de los módulos obrantes en la Ordenanza Fiscal Municipal número cinco reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, a las diferentes superficies construidas definidas por el proyecto y admitidas por la OTD.

Documentación sujeta a control administrativo:

1. Proyecto de Ejecución Visado.
2. Proyecto de Telecomunicaciones.
3. Estudio de Seguridad y Salud.
4. Acepto de la Dirección de Obra
5. Acepto de la Dirección de Ejecución de la obra.
6. Acepto de la Coordinación de Seguridad y Salud.

7. Estudio de Gestión de Residuos donde se dé cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 105/2008 de Gestión de los residuos de construcción y demolición.

OBRA MENOR CON INTERVENCIÓN TÉCNICA (OMIT)

(Obras y edificaciones de nueva planta o ampliación de edificio existente en planta baja de superficie construida inferior a 25m², reformas de vivienda con modificación de tabiquería, reformas con intervención sobre las armaduras de la estructura o elementos estructurales, piscinas, pistas de tenis, apertura o ampliación de huecos, movimiento de tierras, demoliciones y acometidas en vía pública a los diferentes servicios).

Documentación sujeta a control técnico:

1. Proyecto de obra, con el contenido establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, cumpliendo la Parte I, Anejo I y que incluya, como mínimo:

- Referencia catastral.
- Memoria descriptiva y constructiva.
- Planos
 - De situación referido al PGOU de 1986.
 - De parcela acotado y acotando retranqueos.
 - De planta, cubierta, alzados y secciones, acotados.
 - En reformas, incluir estado actual y reformado, acotados.
 - En ampliaciones, incluir planos de estructura, acotados.
 - Detalles y Secciones tipo, acotados (fundamentalmente para el caso de acometidas)
- Pliego de condiciones.
- Mediciones detalladas de las obras.
- Presupuesto.

Son de aplicación todos los consejos reflejados para las obras mayores respecto a la calidad e información de la documentación a aportar en función de las características de las obras a solicitar.

Documentación sujeta a control administrativo:

2. Acepto de la Dirección de Obra y Dirección de Ejecución de la obra.
3. Acepto de la Coordinación de Seguridad y Salud.
4. Estudio / Estudio básico de Seguridad y Salud.

5. Estudio de Gestión de Residuos donde se dé cumplimiento a lo establecido en el Real Decreto 105/2008 de Gestión de los residuos de construcción y demolición.

6. Al finalizar las obras, certificado final de obra, firmado por el director de la ejecución de la obra en el que certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción. Además, certificará que la edificación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento. Todo ello, conforme lo dispuesto en el apartado II.3 del Anexo II de la Parte I del CTE.

Documentación que deberá aportarse firmada por técnico competente y visada por el colegio profesional correspondiente, en los supuestos incluidos en el Real Decreto 1000/2010 sobre visado colegial obligatorio.

OBRAS LIGERAS

(Obras en edificios existentes y que en ningún momento afecten a la estructura del inmueble. Considerando estructural afectar a las condiciones de habitabilidad de las viviendas o las condiciones de estabilidad de las vías públicas. No son obras ligeras las acometidas en la vía pública ni las nuevas distribuciones de viviendas).

En los casos de vallados, distinguiremos entre reparaciones y reconstrucciones. Las reparaciones de vallados existentes no necesitarán alineaciones y rasantes. Las reconstrucciones, ampliaciones y/o las construcciones de nueva planta si necesitarán acreditar el ajuste a las alineaciones y rasantes, para lo que deberán solicitarla.

La forma más precisa de emplazar las obras, se produce mediante la referencia catastral de la vivienda o el local. Dicha referencia se encuentra disponible en el recibo del IBI, en algunas escrituras y en la página web del catastro “sedecatastro.gob.es”.

Debe aportarse un presupuesto de las obras desglosado, que debe incorporar materiales, mano de obra y medios auxiliares. No resultan técnicamente creíbles remodelaciones de baños o cocinas por debajo de los 6000 € por dependencia.

En el caso de obras ligeras en establecimientos para adecuación, instalación o reforma de actividades se añadirán la siguiente documentación:

Si las obras modifican la distribución interior del establecimiento o de cualquier elemento o zona en su interior (servicios higiénicos, pasillos, etc)

Descripción detallada de las obras con superficies aproximadas.

Referencia Catastral del establecimiento.

Plano de situación del inmueble referido al PGOU 86, donde se va a actuar.

Plano de estado actual y reformado firmado por técnico competente.

Presupuesto de ejecución material desglosado por partidas o trabajos a realizar.

Si las obras NO modifican la distribución interior del establecimiento o de cualquier elemento o zona en su interior. (Por ejemplo: levantar y demoler tabiquería no estructural, ampliar habitáculos, modificar la distribución de los sanitarios del servicio higiénico, ejecución de pequeñas rampas de hasta 3 m de longitud, etc)

Descripción detallada de las obras con superficies aproximadas.

Referencia Catastral del establecimiento.

Plano de situación del inmueble referido al PGOU 86, donde se va a actuar.

Presupuesto de ejecución material desglosado por partidas o trabajos a realizar.