AYUNTAMIENTO DE
SOTO DEL REAL

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR CON LA SOLICTUD DE **LICENCIA URBANISTICA**

Se entrega la siguiente documentación por el interesado: (márquese con una x)

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

- ❑ Impreso de **solicitud de licencia urbanística** debidamente cumplimentado.
- ❑ Copia del **documento acreditativo de la representación**, acompañándose de las copias de los DNI o documento equivalente de representante y representado, en los casos en que proceda. *(Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)*
- ❑ Impreso de estadística de construcción de edificios (**Cuestionario mod. CE-1)**, salvo en licencia urbanística de parcelación, segregación y división de terrenos.
- ❑ Copia de las **autorizaciones** de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.
- ❑ **Autorización de la Dirección General del Patrimonio Histórico** para realizar excavaciones en zona arqueológica y/o paleontología afectada. *(Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la CM)*
- ❑ **Calificación provisional** de viviendas de protección pública (VPP), en su caso.
- ❑ Justificante de pago de la **tasa municipal** y del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (**ICIO**), en su caso, así como de otros tributos que pudieran corresponder.
- ❑ Justificante de pago de constitución de **fianza** o garantía de **gestión de los residuos** de construcción y demolición, salvo en licencia urbanística de parcelación, segregación y división de terrenos; y en talas y trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva. (1)
- ❑ Justificante de pago de constitución de **fianza** o garantía de la correcta **conservación del espacio público**, salvo en licencia urbanística de parcelación, segregación y división de terrenos y en talas y trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva. (2)

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA SEGÚN TIPO DE OBRA O ACTUACIÓN

A. Actos e intervenciones de edificación:

A.1 Obras de edificación de nueva construcción, intervenciones sobre edificios existentes que alteren su configuración arquitectónica, es decir, cuando produzcan variación esencial de composición general exterior, volumetría, conjunto del sistema estructural, o cambiar el uso característico del edificio.

A.2 Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección u obras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

A.3 Instalación de casas prefabricadas e instalaciones similares.

A.4 Obras y usos provisionales en SUNC o SUzS sin ordenación pormenorizada establecida.

- ❑ **Proyecto técnico Básico** (3) o **de Ejecución** (visado), con el contenido mínimo establecido el Anejo I de la Parte I del CTE. Además, se deberá aportar los planos en formato DWG.
- ❑ **Proyecto técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT)**, en caso de edificio con división horizontal. *(RDL 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación)*

(1) El importe de la fianza o garantía se basará en la valoración del coste previsto en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición correspondiente y que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

(2) Para las obras que se acometan en zonas de dominio público se deberá depositar una fianza del 2% del presupuesto de ejecución material (PEM) y para el resto de obras que requieran presentar proyecto técnico la fianza será del 1%.

(3) En caso de presentar proyecto básico sin visado se requerirá que el autor del proyecto presente un Certificado de colegiación que manifieste su identidad, estar en posesión de titulación y no hallarse inhabilitado ni administrativa ni judicialmente para el ejercicio de la profesión.

- **Plano topográfico** del estado actual de la parcela, señalando todos aquellos elementos, instalaciones y edificaciones ubicadas en la misma, incluyendo el arbolado existente; así como la superficie real de la misma. Si se realizan alteraciones al terreno se deberá presentar un **plano topográfico del estado reformado**, incluyendo la edificación con la correlación de cotas altimétricas del proyecto.
- **Certificado de la viabilidad geométrica**. *(Ley 2/1999 de Medidas para la Calidad de la Edificación)*
- **Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición**. *(RD 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición)*
- **Declaración** del autor del proyecto sobre la **conformidad a la ordenación urbanística** aplicable en todos sus extremos. *(Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978)*
- **Declaración** de **NO existencia de árboles afectados por las obras** a los efectos del cumplimiento de la *Ley 8/2005 de Protección y fomento del arbolado urbano de la CM*. En caso contrario, deberá solicitarse previamente la correspondiente licencia urbanística de tala o trasplante de árboles.
- **Documentación para control ambiental**, cuando proceda: **Memoria ambiental de la actividad** (*Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid)*; **Estudio de impacto ambiental o**, en su caso, **Documento ambiental**. *(Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental)*
- En caso de **uso de medios auxiliares** que afecten o se emplacen en dominio público para la ejecución de las obras tales como instalación de andamios, grúas, descuelgues, etc., deberá aportarse:
  - Documentación técnica para el uso de medios auxiliares.
  - Hoja de dirección técnica suscrita por técnico competente. En el caso de que no esté visado se adjuntará Certificado de colegiación del técnico redactor que manifieste su identidad, estar en posesión de titulación y no hallarse inhabilitado ni administrativa ni judicialmente para el ejercicio de la profesión.
  - Seguro de responsabilidad civil.

CASO 1: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA CON PROYECTO BÁSICO

En el caso de solicitar licencia urbanística con un Proyecto Básico, una vez concedida la misma ello **NO** autorizará el comienzo de las obras hasta la presentación de la siguiente documentación:

- **Declaración responsable** del técnico redactor en el que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado (proyecto técnico básico con licencia).
- **Proyecto técnico de Ejecución visado**.
- **Hojas de direcciones técnicas visadas** (arquitecto y aparejador).
- **Estudio de Seguridad y Salud o**, en su caso, **Estudio Básico de Seguridad y Salud**. *(RD 1627/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción)*
- **Estudio Geotécnico**, en su caso. *(Ley 2/1999)*
- **Memoria de calidades y procesos constructivos**. *(Ley 2/1999)*
- **Instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio**. *(Ley 2/1999)*
- **Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia**. *(Ley 2/1999)*
- **Certificado de eficiencia energética del proyecto**. *(RD 390/2021 por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios)*

Los Servicios Técnicos municipales tomarán constancia de la declaración responsable junto con el Proyecto de Ejecución y el resto de documentación exigida para su control posterior, en donde se comprobará el cumplimiento de los requisitos formales y la conformidad con la normativa aplicable.

CASO 2: SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA CON PROYECTO DE EJECUCIÓN

En el caso de solicitar licencia urbanística con un Proyecto de Ejecución, una vez concedida la misma se podrán iniciar las obras. Además de dicho proyecto, que deberá estar visado por el colegio correspondiente, se deberá aportar la siguiente documentación:

- ❑ **Hojas de direcciones técnicas visadas** (arquitecto y aparejador).
- ❑ **Estudio de Seguridad y Salud o**, en su caso, **Estudio Básico de Seguridad y Salud**. *(RD 1627/1997)*
- ❑ **Estudio Geotécnico**, en su caso. *(Ley 2/1999)*
- ❑ **Memoria de calidades y procesos constructivos**. *(Ley 2/1999)*
- ❑ **Instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento del edificio**. *(Ley 2/1999)*
- ❑ **Normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia**. *(Ley 2/1999)*
- ❑ **Certificado de eficiencia energética del proyecto**. *(RD 390/2021)*

CASO 3: MODIFICACIONES DE LOS PROYECTOS PRESENTADOS

Una vez concedida la licencia urbanística a un proyecto, Básico o de Ejecución, cuando se pretendan modificaciones de carácter sustancial respecto del proyecto al que se concedió licencia, se deberá solicitar nueva licencia de proyecto modificado aportándose toda la documentación que corresponda.

Se entiende por modificación sustancial aquella que suponga un cambio en la volumetría y forma del edificio, afectando a los parámetros urbanísticos de número de viviendas, edificabilidad, ocupación, etc., así como a la que modifique la disposición de huecos en fachada, salvo que éstos sean de carácter puntual. También se entenderá modificación sustancial cuando se pretenda el cambio de un uso característico por otro.

B. Parcelación, segregación y división de terrenos, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación aprobado.

- ❑ Proyecto técnico de segregación**,** redactado por técnico competente (no es necesario visado). Dicho proyecto incluirá como mínimo la siguiente información:
  a) Memoria justificativa de la parcelación.
  b) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos (escritura notarial o nota simple del Registro de la Propiedad).
  c) Ficha y referencia catastral de la finca matriz.
  d) Descripción de la finca matriz, con información de propiedad, edificaciones existentes, usos actuales, linderos, superficie, servidumbres y afecciones.
  e) Descripción de las fincas resultantes con información de propiedad, edificaciones existentes, usos, linderos, superficies, servidumbres y afecciones; así como justificación de que se realizan con arreglo a la normativa urbanística vigente. En caso de existir edificios en las parcelas, debe justificarse que cumplen con la ordenanza de aplicación.
  f) Plano topográfico de la finca matriz que deberá contener al menos:
     - Superficie y linderos acotados.
     - Construcciones e instalaciones existentes.
     - Viales colindantes e infraestructuras que puedan generar servidumbres a las fincas.
     - Coordenadas UTM TRS89.
  g) Plano de delimitación de la finca matriz y de las fincas resultantes, acotados, superficiados y georreferenciados, con la descripción de las edificaciones existentes, si las hubiera, y de los servicios y servidumbres que afecten a dichas fincas.

h) Cédulas urbanísticas de las fincas resultantes con linderos acotados y representación de viales; así como superficies resultantes de las parcelas, ordenanza de aplicación (descontando la edificabilidad consumida en su caso) y situación de los servicios (acometidas de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y de saneamiento).

C. Talas y trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

- ❑ Memoria descriptiva, indicando los ejemplares afectados, especie y diámetro del tronco medido a 1,50 m de altura del suelo; así como justificación de la necesidad de su tala.
- ❑ Fotografías de los árboles afectados y de los daños ocasionados, en su caso.

D. Movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado, salvo cuando formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado:

D.1 Movimientos de tierras con alteraciones al terreno iguales o inferiores a 1,50 m.

- ❑ **Plano topográfico del estado actual** de la parcela, señalando todos aquellos elementos, instalaciones y edificaciones ubicadas en la misma, incluyendo el arbolado existente y **plano topográfico del estado reformado**.
- ❑ Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición. *(RD 105/2008)*
- ❑ **Declaración** de **NO existencia de árboles afectados por las obras** a los efectos del cumplimiento de la *Ley 8/2005 de Protección y fomento del arbolado urbano de la CM*. En caso contrario, deberá solicitarse previamente la correspondiente licencia urbanística de tala o trasplante de árboles.
- ❑ En caso de alteraciones al terreno que afecten en los 2,00 m de retranqueo a los límites de la parcela se aportará la autorización por escrito del colindante.

D.2 Movimientos de tierras con alteraciones al terreno superiores a 1,50 m, en aquellos casos debidamente justificados.

- ❑ **Proyecto técnico Básico** (3) **o de Ejecución** (visado).
- ❑ **Plano topográfico del estado actual** de la parcela, señalando todos aquellos elementos, instalaciones y edificaciones ubicadas en la misma, incluyendo el arbolado existente y **plano topográfico del estado reformado**.
- ❑ Certificado de la viabilidad geométrica. *(Ley 2/1999)*
- ❑ Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición. *(RD 105/2008)*
- ❑ **Declaración** del autor del proyecto sobre la **conformidad a la ordenación urbanística** aplicable en todos sus extremos. *(Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978)*
- ❑ **Declaración** de **NO existencia de árboles afectados por las obras** a los efectos del cumplimiento de la *Ley 8/2005 de Protección y fomento del arbolado urbano de la CM*. En caso contrario, deberá solicitarse previamente la correspondiente licencia urbanística de tala o trasplante de árboles.
- ❑ **Hojas de direcciones técnicas visadas** (arquitecto y aparejador).
- ❑ **Estudio de Seguridad y Salud o**, en su caso, **Estudio Básico de Seguridad y Salud**. *(RD 1627/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción)*
- ❑ En caso de alteraciones al terreno que afecten en los 2,00 m de retranqueo a los límites de la parcela se aportará la autorización por escrito del colindante.