

# GUÍA DE TRABAJO Y EJECUCIÓN

## LICENCIA DE OBRA MAYOR - EN OBRA Y EJECUCIÓN



AYUNTAMIENTO DE  
**EL CAMPELLO**  
WEB MUNICIPAL



# ÍNDICE

## 1. ¿QUÉ DOCUMENTACIÓN DEBERÍA PRESENTAR?

## 2. DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA

## 3. CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA

## 4. LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA ANEXO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS Y/O ACOMETIDAS

## 5. DOCUMENTACIÓN NECESARIA SEGÚN ESCENARIOS

## 6. DOCUMENTACIÓN PREVIA AL INICIO DE LAS OBRAS

## 7. INFORMACION COMPLEMENTARIA

## 8. DOCUMENTOS DE INTERÉS

A. MODELO NORMALIZADO DE SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR

B. MODELO NORMALIZADO DE SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MAYOR POR ECUV

C. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE ACTA OFICIAL DE ALINEACIONES Y RASANTES

D. SOLICITUD ACTA ALINEACIONES Y RASANTES

E. ANEXO DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN

F. GUÍA PAR EL CÁLCULO DE LA GARANTÍA POR REPARCELACIÓN ECONÓMICA EN LAS UAS 16-21.

G. ANEXO DOCUMENTACIÓN PARA LICENCIA DE PARCELACIÓN/SEGREGACIÓN O CERTIFICADO DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA

H. SOLICITUD LICENCIA INNECESARIEDAD DE SEGREGACIÓN

I. RELACIÓN DE SOCIEDADES DE TASACIÓN HOMOLOGADAS POR EL BANCO DE ESPAÑA ( AÑO 2025)

J. CUADRO ORIENTATIVO DE AFECCIONES SECTORIALES COMUNES EN SUELO URBANO

## 9. NORMATIVA APLICABLE



# ¿QUÉ DOCUMENTACIÓN DEBERÍA PRESENTAR?

- ① Proyecto básico redactado y firmado por técnico competente.
- ② Documentos de la Dirección Técnica.
- ③ Cuestionario de la Estadística de la Edificación y Vivienda.
- ④ Estudio de Gestión de Residuos.
- ⑤ Nota simple del Registro de la Propiedad acerca de la titularidad de la parcela.
- ⑥ Documento acreditativo del abono de la tasa e impuesto (ICIO) correspondiente, a través de autoliquidación en Suma.



# Documentación Obligatoria

1

## Modelo normalizado de solicitud de licencia de Obra Mayor

Requisito de Validez: Original o copia auténtica

[ver normativa](#)

[Descargar documento](#)

3

## Nota simple del Registro de la Propiedad

Nota simple del Registro de la Propiedad acerca de la titularidad de la parcela, a efectos meramente informativos y estadísticos.

Requisito de Validez: Copia simple responsabilizándose el interesado de su veracidad. Esta administración se reserva el derecho a poder requerirle posteriormente la exhibición del documento original

[ver normativa](#)

5

## Reportaje fotográfico estado aceras

Requisito de Validez: Original o copia auténtica

[ver normativa](#)

2

## Proyecto Básico

Proyecto básico redactado y firmado por técnico competente, cuyo contenido está regulado en el RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

Requisito de Validez: Original o copia auténtica

[ver normativa](#)

4

## Cuestionario de la Estadística de la Edificación y Vivienda.

Cuestionario de la Estadística de la Edificación y Vivienda.

Requisito de Validez: Original o copia auténtica

[ver normativa](#)

6

## Carta de pago y justificante abono tasa por Licencia Urbanística

Instrucciones pago Tasa por Licencia Urbanística

Requisito de Validez: Original o copia auténtica

[ver normativa](#)

[Descargar documento](#)

# Contenido de la documentación obligatoria



Las solicitudes de licencia de obra mayor consistentes en la nueva construcción o las de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes deben acompañarse de la siguiente documentación:

## Proyecto Básico redactado y firmado por personal técnico competente, con el siguiente contenido:

- **Memoria descriptiva y justificativa**, con indicación expresa de su adecuación al entorno y del cumplimiento de la normativa urbanística en vigor y demás normativa sectorial de aplicación.
- **Presupuesto** de las obras dividido por capítulos
- **Plano de situación** referido a la cartografía del Plan General, a escalas 1/5000 y 1/2000.
- **Plano catastral** de la parcela.
- **Plano de emplazamiento a escala 1/500**, acotando los linderos de la parcela, las distancias a los edificios y /o puntos de referencia más próximos y las cotas de nivel de la planta baja y, en su caso, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.
- Incorporar **coordenadas UTM**.
- **Planos acotados, a escala 1/100**, de las plantas, alzados y secciones que definan el edificio y la intervención a realizar.
- Se acompañará el **Estudio de Gestión de Residuos** tal como establece el Real Decreto 105/2008, de 2 de febrero, que regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, incluyendo, cuando proceda, la fianza o garantía financiera, que responda de la correcta gestión de los mismos.
- Aportar fruto de un levantamiento topográfico, **las coordenadas de la parcela y del perímetro del edificio proyectado** conforme establece el Real Decreto 1071/2007. Sistema Geodésico de referencia oficial en España, UTM-ETRS89 (HUSO 30). El **plano** del proyecto, en el que se grafíen dichas coordenadas se deberá aportar en **formato PDF firmado y en formato digital extensión .dwg, .dxf o .dgn** para su comprobación.
- **Plano topográfico de parcela** en el que se ubique la edificación, especies arbóreas existentes y de cuáles se precisa su tala.

# La documentación necesaria para **anexo de obras complementarias y/o acometidas**

1. **Memoria descriptiva** al menos de los siguientes puntos: estado actual, redes existentes, redes a implantar, acometidas a ejecutar y justificación de las soluciones. Todo ello siguiendo los detalles y criterios municipales y las directrices de las diversas compañías suministradoras de los servicios públicos, con las cuales se deberá consultar previamente a la solución adoptada. **Se integrará en la memoria copia de las consultas (cartas de las suministradoras) y, en su caso, respuestas efectuadas.**
2. **Plano de trazado acotado** propuesto sobre cartografía municipal reflejando el eje de la traza en proyección real y los servicios que vayan a ser afectados al ejecutar la obra (agua potable, saneamiento, alumbrado público, semáforos, gas natural, red eléctrica, telecomunicaciones y otros).
3. **Planos de secciones transversales acotadas** de los servicios existentes o a implantar y detalles de las conducciones a ejecutar según los criterios municipales.
4. En el **Pliego de Prescripciones Técnicas** del proyecto de Ejecución a presentar se deberán incluir los **contenidos necesarios referentes a las zanjas y conducciones** a construir.
5. En el **Estudio de Seguridad y Salud** se deberá tratar la inclusión de las obras del **Anexo de Acometidas** como un punto más de las obras proyectadas.
6. **Plan de Control de Calidad de las unidades y materiales** reflejados en el Pliego de Prescripciones Técnicas del Anexo de Acometidas de Servicios Públicos.

Se advierte que **en ningún caso se concederá la licencia de obras hasta que:**

- I) sea consignado el importe por la adquisición del excedente de aprovechamiento previsto en el PGOU
- II) sean efectivamente realizadas las cesiones dotacionales previstas en la Disp. Trans. Tercera del TRLOTUP
- III) se realice compromiso expreso de la cesión libre y gratuita al ayuntamiento de viario público.



# Documentación necesaria según escenarios:



Asimismo, se informa que **las solicitudes de licencia de obra mayor que se encuentren en los siguientes supuestos, deberán acompañar al expediente la siguiente documentación** necesaria de carácter adicional a la anterior referenciada:

- En el supuesto de que sean necesarias **obras destinadas a completar o enmendar la urbanización existente**, se podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas aportando anexo de obras complementarias, afianzando el importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no ocupar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización.

A tales efectos, en la web municipal ([www.elcampello.es](http://www.elcampello.es)), en el apartado DOCUMENTOS de Territorio y Vivienda, se encuentra disponible el modelo de compromiso de simultaneidad elaborado por el Servicio de Disciplina Urbanística y la documentación necesaria para la presentación del anexo de obras complementarias.

- El depósito de la garantía podrá realizarse en metálico, mediante transferencia que deberá realizarse añadiendo en el concepto el nº de expediente en la siguiente cuenta del Banco Sabadell con nº: ES58 0081 1064 9200 0102 0707. Tasa correspondiente del anexo de urbanización
- En la parcela donde se pretenda construir en la que las **alineaciones y rasantes existentes no se ajusten a las alineaciones oficiales; no de fachada a una vía urbanizada**; o en aquellas en las que **el planeamiento en vigor establece modificación de las alineaciones anteriores**, será obligatorio disponer de acta de alineaciones y rasantes como requisito previo a la solicitud de licencia de edificación de nueva construcción.

A tales efectos, en la web municipal ([www.elcampello.es](http://www.elcampello.es)), en el apartado DOCUMENTOS de Territorio y Vivienda, se encuentra disponible acta de alineaciones y rasantes y en la Sede electrónica/ Urbanismo/ se encuentra disponible el trámite de solicitud.

Cuando sea **precisa la cesión de suelo destinado a viario público como consecuencia de la licencia de obra mayor**, será necesario tramitar expediente de declaración de innecesariedad de licencia, de conformidad con el art. 247.1 del TRLOTUP. Asimismo, se presentará documento suscrito por la propiedad, comprometiéndose expresamente a la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento, con la posterior formalización una vez ejecutadas las obras.

A tales efectos, en la web municipal ([www.elcampello.es](http://www.elcampello.es)), en el apartado DOCUMENTOS de Territorio y Vivienda, se encuentra disponible la documentación necesaria para la innecesariedad de segregación y en la Sede electrónica /Urbanismo se encuentra disponible el trámite de solicitud.

- En el supuesto de que **la parcela en cuestión tenga afecciones de cualquier índole**, se deberá aportar los informes sectoriales de las administraciones correspondientes de carácter favorable a las actuaciones a realizar, previo a la resolución del expediente (entre otras, Costas, PATIVEL, FGV, Carreteras, PATRICOVA, Catálogo de protecciones).

A tales efectos, en la web municipal ([www.elcampello.es](http://www.elcampello.es)), en el apartado DOCUMENTOS de Territorio y Vivienda, se encuentra disponible cuadro explicativo de las afecciones más comunes elaborado por el Servicio de Disciplina Urbanística para su mejor comprensión y manejo.

- En el supuesto de que **la solicitud de obra mayor presentada genere excedente de aprovechamiento urbanístico de conformidad con la normativa aplicable a la clave 11 o el PERI Barrio de Pescadores**, se deberá aportar en el seno del expediente informe emitido por cualquiera de las tasadoras homologadas por el Banco de España, sobre la valoración/monetarización de los metros cuadrados a los efectos del cálculo de la transferencia de aprovechamiento urbanístico generado.

A tales efectos, en la web municipal ([www.elcampello.es](http://www.elcampello.es)), en el apartado DOCUMENTOS de Territorio y Vivienda se encuentra publicado documento explicativo sobre el cálculo del excedente de aprovechamiento urbanístico elaborado por el Servicio de Disciplina Urbanística, así como listado de sociedades de las tasadoras homologadas inscritas en el Registro de Entidades del Banco de España, con su código correspondiente.

**2.** En el supuesto de que las obras de urbanización complementarias excedan de meras obras destinadas a completar o enmendar la urbanización existente, será necesaria la aprobación del **proyecto de urbanización** conforme al art. 182.2 del TRLOTUP.

En caso de que sean obras meras obras destinadas a completar o enmendar la urbanización existente, se podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas aportando **anexo de obras complementarias y/o acometidas**, afianzando el importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no ocupar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización.

**3.** En la parcela donde se pretenda construir en la que las alineaciones y rasantes existentes no se ajusten a las alineaciones oficiales; no de fachada a una vía urbanizada; o en aquellas en las que el planeamiento en vigor establece modificación de las alineaciones anteriores, será obligatorio disponer de **acta de alineaciones y rasantes** como requisito previo a la solicitud de licencia de edificación de nueva construcción. Cuando sea precisa la **cesión de suelo destinado a viario público como consecuencia de la licencia de obra mayor**, será necesario tramitar expediente de declaración de innecesariedad de licencia, de conformidad con el art. 247.1 del TRLOTUP.

Asimismo, se presentará documento suscrito por la propiedad, comprometiéndose expresamente a la cesión libre y gratuita al Ayuntamiento, con la posterior formalización una vez ejecutadas las obras.

**4.** Documentos de la Dirección Técnica, aceptando la dirección facultativa de las obras.

**5.** Cuestionario de la Estadística de la Edificación y Vivienda.

**6.** Nota simple del Registro de la Propiedad acerca de la titularidad de la parcela, a efectos meramente informativos y estadísticos.

**7.** Se acompañará el Estudio de Gestión de Residuos tal como establece el Real Decreto 105/2008, de 2 de febrero, que regula la producción y gestión de residuos de construcción.

**8.** Documento acreditativo del abono de la **tasa e impuesto (ICIO)** correspondiente, a través de autoliquidación en Suma.

**9.** Documentación fotográfica del estado de las aceras: fotografías de la parcela donde se pretenda construir, 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.

**10.** En el supuesto de que la parcela en cuestión tenga afecciones de cualquier índole, se deberá aportar los informes sectoriales de las administraciones correspondientes de carácter favorable a las actuaciones a realizar, previo a la resolución del expediente.



# Documentación previa al inicio de las obras



Concedida la licencia de obra mayor, y antes de comenzar las obras, deberá presentarse en la Sede Electrónica del Ayuntamiento, vinculada al expediente de concesión de licencia, la siguiente documentación:

a) **Acta de comprobación de replanteo**, que será obligatoria, exclusivamente, para licencias de obra mayor de nueva construcción.

b) **Proyecto de ejecución** de la edificación redactado y firmado por personal técnico competente y **visado por el Colegio Profesional correspondiente**. El proyecto de ejecución será necesario para el comienzo de las obras y habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto básico utilizado para obtener la licencia.

Para el inicio de las obras, además de la presentación del proyecto de ejecución, será necesaria la presentación por el interesado de una **Declaración Responsable** en la que se manifieste que el proyecto de ejecución que se presenta desarrolla al básico que fue objeto de análisis en el expediente a través de los informes técnicos municipales o del certificado de conformidad de una ECUV y que, en consecuencia, no introduce modificaciones que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.

c) **Durante la ejecución de las obras, y siempre con anterioridad a la finalización de las obras de edificación**, en el caso de que sólo se requieran obras de conexión (art. 182.3 del TRLOTUP), se deberá presentar **obligatoriamente el anexo de acometidas** redactado por personal técnico competente en el que se contemple la valoración de las mismas, condicionado al pronunciamiento de los servicios técnicos municipales conforme a la normativa municipal que las regule, y que estará sujeto a autorización urbanística independiente en el seno del expediente de obra mayor.

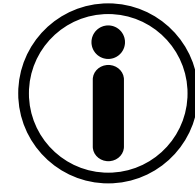
d) Deberá instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un **cartel informativo** que será remitido al interesado conforme al modelo normalizado. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

e) **Estudio de seguridad y salud, visado por el Colegio Profesional correspondiente**, cuando se de alguno de los supuestos comprendidos en el artículo 4.1 del 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, o Estudio Básico de seguridad y salud en los proyectos de obras no incluidos en ninguno de los supuestos previstos en el mencionado artículo 4.1.

f) En las obras de nueva construcción, el **certificado de eficiencia energética del proyecto** tal como dispone el artículo 10.3 del Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de eficiencia energética de los edificios.

g) Se acompañará el **Plan de Gestión de Residuos** tal como establece el Real Decreto 105/2008, de 2 de febrero, que regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición, según la declaración realizada por el peticionario, mediante el Estudio de Gestión de Residuos presentado al solicitar la licencia de obra mayor, todo ello de conformidad con la Disposición Adicional Decimocuarta de ésta Ordenanza.

En caso de ocupar vía pública con mercancías, materiales de construcción, escombros, andamios o instalaciones análogas, deberá solicitar Licencia de ocupación de vía pública.



# INFORMACION COMPLEMENTARIA

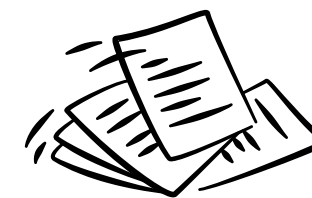
## **VALORACIÓN DE LAS OBRAS (Presupuesto de ejecución de la obra del Proyecto básico)**

A efectos de confección del presupuesto material de las obras, se tomarán como referencia los valores de las unidades de obra especificados en la tabla contenida en el art. 6 de la Ordenanza Fsical Reguladora del ICIO publicada en el BOP de Alicante núm. 31 de fecha 16/02/2021.

Para el resto de precios unitarios de obra no especificados en la tabla del art. 6 de la Ordenanza del ICIO, se tomarán los valores fijados por el Instituto Valenciano de la Edificación para el año en curso, disponible en el siguiente enlace

<https://www.five.es/costes-de-construccion/>

# DOCUMENTOS DE INTERÉS



**OM. Documentación para la solicitud de Acta Oficial de Alineaciones y Rasantes**

**Solicitud Acta Alineaciones y Rasantes**

**OM. Modelo normalizado de solicitud de licencia de obra mayor por ECUV**

**OM. Modelo normalizado de solicitud de licencia de obra mayor**

**OM. Anexo de obras complementarias de urbanización**

**OM. Anexo compromiso para la edificación simultánea a la urbanización**

**OM. Guía par el cálculo de la garantía por reparcelación económica en las UAS 16-21.**

**OM. Anexo documentación para licencia de parcelación/segregación o certificado de innecesariedad de licencia**

**Solicitud Licencia Innecesaridad de Segregación**

**OM. Relación de sociedades de tasación homologadas por el Banco de España ( Año 2025)**

**OM. Cuadro orientativo de afecciones sectoriales comunes en suelo urbano**



**El Campello**  
Ayuntamiento

Ajuntament El Campello Territori i Habitatge

Plaza de Canalejas, 3 03560 El Campello

Tel: 965 637 200

# NORMATIVA APLICABLE



Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (Norma completa)

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (Norma completa)

Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. (Norma completa)

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (Titulo Preliminar, Titulo I)

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (Artículo 232 y siguientes)

ORDENANZA FISCAL NÚMERO CINCO REGULADORA IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (Ordenanza completa)

ORDENANZA FISCAL NÚMERO OCHO REGULADORA DE LA TASA SOBRE LICENCIA, AUTORIZACIONES, CONTROL Y/O INSPECCIÓN DE COMUNICACIONES PREVIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES

URBANÍSTICAS (Ordenanza completa)

[volver](#)