

TRAMITACIONES URBANÍSTICAS

01	ACTOS SUJETOS A LICENCIA (art. 200 LOTUP)	
LU11	FASES DEL TRÁMITE	Primera ocupación de las edificaciones y todas las ocupaciones en suelo no urbanizable (art. 200.1 LOTUP)
	FASE ÚNICA	TRÁMITE ÚNICO

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA TRAMITACIONES URBANÍSTICAS

01	ACTOS SUJETOS A LICENCIA (art. 200.1 y 214.3 LOTUP)		
LU11	FASE ÚNICA TRÁMITE ÚNICO	LU11.1	Ocupación de edificaciones de nueva planta en todo tipo de suelo (art. 34.1 LOFCE).
		LU11.2	Ocupación de edificaciones o parte de ellas, en todo tipo de suelo, objeto de las obras contempladas en el Art.2.2 b y c LOFCE (ampliación, modificación, reforma o rehabilitación por intervención total) (art. 33.4 LOFCE).
		LU11.3	Ocupación de edificaciones con licencia de ocupación en suelo no urbanizable en caso de que hayan transcurrido 10 años de la obtención de la misma y se produzca una transmisión de la propiedad o cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad (art 34.2 LOFCE).
		LU11.4	Ocupación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable sin licencia de ocupación en caso de transmisión de la propiedad o cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad (art. 34.3 LOFCE).

Objeto de la solicitud:

- **Supuestos incluidos** en este trámite: Ocupación de edificios de uso residencial en suelo no urbanizable.
- **Supuestos no incluidos** en este trámite:
 - No será necesaria la obtención de la ocupación cuando la edificación vaya a ser destinada a un uso no residencial para el que sea necesario el pertinente instrumento de intervención ambiental, licencia de apertura o declaración de interés comunitario.

Documentación técnica:

Deberá aportar la siguiente documentación en función del caso concreto:

- a) **LU11.1 y LU11.2** Ocupación de edificaciones de nueva planta y ocupación de edificaciones o parte de ellas, en todo tipo de suelo, objeto de las obras contempladas en el art. 2.2 b) y c) LOFCE (ampliación, modificación, reforma o rehabilitación por intervención total).
- Certificado/s final de obra expedido por la dirección facultativa visado por los colegios correspondientes, acreditativo de que las obras terminadas se ajustan a la licencia urbanística concedida, así como que el edificio se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina de acuerdo con los modelos que se establecen en el Decreto 1/2015, de 9 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.
 - En su caso, Certificado final de las obras de urbanización que se hubieren acometido simultáneamente a la edificación.
 - Acta de recepción de la obra, con indicación del presupuesto final de la ejecución material de la obra, conforme al ar. 6 Ley de Ordenación de la edificación).
 - Si existe garaje, certificación del técnico director de las instalaciones en la que se acredite la conformidad de las mismas con la licencia que las ampara, así como de la eficacia de las medidas correctoras.
 - Fotografías en color de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Estas fotografías serán al menos dos de cada uno de los aspectos indicados, tomadas desde posiciones diferentes.
 - Documentación que acredite que los residuos de construcción y demolición realmente producidos en sus obras han sido gestionados, en su caso, en obra o entregados a una instalación de valorización o de eliminación para su tratamiento por gestor de residuos autorizado, en los términos recogidos en el Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y en particular, en el estudio de gestión de residuos de la obra o en sus modificaciones.
 - Certificados acreditativos del aislamiento acústico de los elementos verticales de la fachada y medianeras, del cerramiento horizontal y de los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido según el Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas de prevención y corrección de las edificaciones, obras y servicios.
 - En caso de existir ascensores, certificado emitido por la empresa instaladora de ascensores acreditativo de que han sido instalados los ascensores previstos en el proyecto técnico para la construcción del edificio e igualmente que los mismos están en perfecto estado para funcionar y boletín de la instalación supervisado por la Conselleria

de Industria.

- Sobre las instalaciones de acceso a las Telecomunicaciones, deberá aportarse acorde a la Orden ITC/1644/2011, que desarrolla el Reglamento RD 346/2011 de 11 de marzo, la siguiente documentación:
 - Si existe dirección de obra del proyecto de ICT: Boletín de la instalación y Certificado Final de la Obra (Anejo IV de la mencionada orden)
 - Si no existe dirección de obra del proyecto de ICT: Boletín de la instalación.
- Documento de registro de la Certificación de Eficiencia Energética del edificio terminado.
- En el supuesto de viviendas sujetas algún régimen de protección pública, calificación definitiva de Viviendas de Protección Pública, concedida por la conselleria competente en materia de vivienda.
- Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y, en su caso, de división horizontal, conforme a la licencia concedida.
- Certificación de las compañías y entidades suministradoras (agua, electricidad,...), acreditativa de haber abonado los derechos de las acometidas generales y encontrarse los servicios en disposición de ser contratados.
- Documentación acreditativa de la declaración ante el Catastro Inmobiliario a los efectos de incorporación al mismo del correspondiente inmueble.
- Certificado descriptivo de las obras de acuerdo al *modelo de colaboración con los notarios*.
- Copia del libro del edificio en soporte digital y certificado que acredite que el libro del edificio se ha entregado al promotor.

b) **LU11.3** Ocupación de edificaciones existentes con licencia de ocupación en suelo no urbanizable en caso de que hayan transcurrido 10 años de la obtención de la misma:

- Certificado expedido por facultativo competente con indicación expresa del número de colegiado acreditativo de que el edificio, o en su caso, la finca independiente del mismo para la que se solicita la ocupación se ajusta a las condiciones exigibles para el uso a que se destina.

Además, para los edificios de uso residencial a los que resulta de aplicación, en su apartado vivienda de nueva planta, el Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, y a los que resulte de aplicación el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, el certificado contendrá:

- Plano a escala acotado con superficies de las estancias existentes y figuras mínimas inscribibles.
- Tabla comparativa de los parámetros exigibles por la norma aplicable y los existentes en la realidad.
 - Fotografías en color del edificio y la vivienda, con nitidez y amplitud suficientes, en las que se aprecien las fachadas y las estancias interiores de la vivienda.

c) **LU11.4** Ocupación de edificaciones existentes sin licencia de ocupación en suelo no urbanizable:

- Certificado expedido por facultativo competente, con indicación expresa del número de colegiado, acreditativo de que el edificio, o en su caso, la finca independiente del mismo para la que se solicita la ocupación se ajusta a las condiciones exigibles para el uso a que se destina.

Además, para los edificios de uso residencial a los que resulta de aplicación, en su apartado vivienda de nueva planta, el Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, y a los que resulte de aplicación el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, el certificado contendrá:

- Plano a escala acotado con superficies de las estancias existentes y figuras mínimas inscribibles.
- Tabla comparativa de los parámetros exigibles por la norma aplicable y los existentes en la realidad.
 - Fotografías en color del edificio y la vivienda, con nitidez y amplitud suficientes, en las que se aprecien las fachadas y las estancias interiores de la vivienda.

Observaciones:

- El proyecto y la documentación técnica se deberá aportar en soporte electrónico (CD, DVD o pen-drive). El formato de los archivos será tipo PDF y tendrá un tamaño máximo de 50 mb. En caso de superarse este tamaño, se dividirá en archivos individuales teniendo en cuenta el límite de 50 mb para cada uno de ellos. Los archivos irán firmados de forma electrónica en el caso que requieran la firma de un técnico competente.

➔ TRÁMITE FINALIZADO

