

Proceso de licencia de derribo en Cerdanyola del Vallès y Bellaterra

Todos los pasos para obtener la licencia de derribo en Cerdanyola del Vallès y Bellaterra: documentación, tasas, plazos y errores frecuentes.

Marco normativo de referencia

El proceso de licencia de derribo está regulado por diversas normativas que conviene conocer antes de iniciar cualquier gestión. El POUM de Cerdanyola del Vallès, aprobado en 2014 con modificaciones posteriores, regula el conjunto del término municipal incluyendo Bellaterra; la versión consolidada está disponible en el RPUC (Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña) de la Generalitat. El Código de urbanismo de Cataluña, en el Decreto legislativo 1/2010, establece el marco general de aplicación. La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE), publicada en el BOE, marca los requisitos estructurales. El Decreto 89/2010 de gestión de residuos de la construcción regula específicamente el tratamiento de los residuos generados por el derribo. Las ordenanzas municipales de Cerdanyola del Vallès añaden particularidades locales. La normativa propia de la EMD Bellaterra aplica para propiedades en el territorio de Bellaterra.

Todos estos documentos son enlazables a fuentes oficiales públicas (BOE, DOGC, web ayuntamiento Cerdanyola, web EMD Bellaterra). Es imprescindible verificar la versión vigente antes de iniciar trámites, ya que la normativa se actualiza periódicamente.

Documentación necesaria para la solicitud

La solicitud completa de licencia de derribo en Cerdanyola requiere un conjunto de documentos técnicos y administrativos que conviene preparar antes de presentar la solicitud. Una documentación incompleta en la primera entrega genera requerimientos de subsanación que pueden alargar el proceso varias semanas.

La solicitud oficial de licencia se cumplimenta con el modelo normalizado del Ayuntamiento e identifica al promotor, la finca y el tipo de intervención. El proyecto técnico de derribo, firmado por arquitecto o arquitecto técnico colegiado, contiene la memoria descriptiva, la documentación gráfica (planos y reportaje fotográfico actual), el programa de ejecución y el presupuesto del derribo. El plan de seguridad y salud documenta la prevención de riesgos durante el proceso. El estudio de gestión de residuos de la construcción (RCD), obligatorio según el Decreto 89/2010, identifica volúmenes por categoría, destinos de gestión y medidas preventivas específicas. La documentación catastral y registral identifica de manera unívoca la finca y la titularidad. Los justificantes de pago de tasas municipales acompañan la solicitud desde el primer momento. La fianza para la gestión de residuos se calcula según el volumen estimado y la normativa catalana aplicable. En el caso de Bellaterra, el informe preceptivo de la EMD acompaña o sigue la solicitud ante Cerdanyola.

La información exacta de cada documento puede cambiar según modificaciones de la ordenanza. Verifíquese siempre en el portal de urbanismo del Ayuntamiento de Cerdanyola del Vallès antes de presentar la solicitud definitiva.

Tasas y fianzas

Las tasas municipales y las fianzas varían según el volumen del derribo, la categoría de residuos generados, la presencia o no de materiales especiales que requieren tratamiento específico (como amianto o plomo), y la Ordenanza Fiscal vigente en el año en curso. Las cifras exactas las actualiza el Ayuntamiento cada año en su portal y en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona (BOPB), motivo por el cual es imprescindible verificar la cuantía vigente para cada proyecto concreto.

PAPIK Group gestiona esta verificación como parte de su acompañamiento técnico, evitando que el cliente deba estar al día de cada actualización normativa.

Plazos habituales

Los plazos orientativos del proceso completo deben entenderse como rangos basados en la experiencia acumulada con varios proyectos, no como compromisos vinculantes. La solicitud y revisión ocupan entre cuatro y doce semanas, dependiendo de la carga de la oficina urbanística municipal. La resolución añade entre dos y cuatro semanas adicionales. El total estimado orientativo se sitúa entre ocho y dieciséis semanas desde la presentación completa de la documentación.

Los tiempos reales dependen de la completitud de la documentación en el primer envío, de los posibles requerimientos de subsanación por parte del Ayuntamiento, de la carga general de la oficina de urbanismo, y de la necesidad eventual de informes complementarios. Una documentación bien preparada desde el primer momento reduce sustancialmente el tiempo total.

Errores frecuentes que retrasan la licencia

Esta es una de las partes más útiles del artículo, porque expone información que normalmente solo se conoce por experiencia acumulada con varios proyectos en la zona.

La documentación incompleta en la primera entrega es el error más frecuente. Cuando la oficina solicita subsanaciones, el plazo se reinicia y se pierden semanas que podrían haberse evitado con una preparación exhaustiva inicial. El proyecto que no se adapta a especificidades del POUM Bellaterra es el segundo error más habitual, ya que Bellaterra tiene normativa adicional sobre arbolado, materiales, color de fachada y cerramientos que un proyecto estándar no contempla. El reportaje fotográfico insuficiente, con documentación gráfica que no cubre exhaustivamente el estado actual (fachada, interiores, cubiertas, instalaciones), genera requerimientos de ampliación documental. La fianza calculada incorrectamente es el cuarto error: subestimar el volumen de residuos genera retraso cuando la oficina lo corrige; sobrestimar inmoviliza capital innecesariamente. La no anticipación de la gestión de residuos para materiales especiales (amianto, plomo, pinturas antiguas con plomo) es el quinto: estos materiales requieren planes específicos de gestión según normativa, y si aparecen sin plan previo, la obra se detiene.

Particularidades de Bellaterra

Bellaterra como Entidad Municipal Descentralizada dentro del término municipal de Cerdanyola tiene características propias que afectan a la tramitación. El proceso tiene un doble nivel administrativo, con la licencia mayor en Cerdanyola y un informe preceptivo de la EMD Bellaterra, hecho que requiere documentación paralela y coordinación entre ambos niveles. Las restricciones paisajísticas propias de la EMD limitan materiales y colores específicos según las ordenanzas locales, hecho que puede diferenciar significativamente un proyecto en Bellaterra del mismo proyecto en otra zona de Cerdanyola. Las parcelas habitualmente grandes (superiores a 800 metros cuadrados) generan volúmenes de residuos superiores a los rangos urbanos habituales, con fianzas más altas en consecuencia. Las distancias y altura máxima específicas responden a la tipología ciudad-jardín propia del municipio. La coordinación con la Universidad Autónoma (UAB) en sectores limítrofes puede añadir requerimientos del Plan Especial UAB en algunas parcelas concretas.

Después de la licencia de derribo: la transición a obra nueva

La licencia de obra mayor, necesaria para construir la nueva vivienda, es independiente de la de derribo. Pueden tramitarse conjuntamente con solicitud paralela (opción más común, que permite economía de trámite y plazos paralelos) o secuencialmente, primero derribo y después obra nueva (opción habitual solo si el proyecto de obra nueva todavía se está definiendo cuando se quiere comenzar el derribo).

PAPIK Group coordina ambas licencias cuando la parte de derribo y reposición se contrata como proceso integrado, hecho que minimiza las esperas intermedias entre licencias y optimiza el calendario global del proyecto.

Cuando PAPIK Group gestiona todo el proceso

PAPIK Group gestiona la documentación técnica, el contacto con el Ayuntamiento y la coordinación entre licencias para el caso integrado de derribo y obra nueva. El caso referenciado es K-Iturbj, un Passivhaus certificado construido en Bellaterra a través de un proceso que incluyó sustitución de vivienda existente. La familia tomó las decisiones estratégicas (programa de la nueva casa, calendario, calidades), y la parte operativa de coordinación con administraciones la llevó PAPIK Group.

Preguntas frecuentes

¿Se puede empezar el derribo antes de tener la licencia de obra nueva?

Técnicamente sí. Solo se necesita la licencia de derribo para el derribo. Recomendamos, sin embargo, tener aprobadas ambas licencias antes de comenzar la obra, porque si la obra nueva se retrasa, el solar queda vacío durante más tiempo del previsto y expuesto a posibles ocupaciones o degradación.

¿Qué pasa si descubrimos amianto o materiales especiales durante el proceso?

El amianto debe declararse en el proyecto de derribo y requiere gestión específica por empresa autorizada (RERA, Registro de Empresas con Riesgo de Amianto). Si aparece durante la obra de manera no anticipada, debe detenerse la intervención y reclasificar la gestión de residuos. Verificar antes de pedir licencia, mediante inspección previa, es imprescindible.

¿Hay licencia simplificada para derribos parciales?

Para algunos derribos parciales interiores no estructurales puede aplicarse comunicación previa o licencia simplificada, dependiendo del caso. Para derribos totales de edificio, la licencia mayor es siempre obligatoria.

Nota legal

La información de este artículo es orientativa y basada en la normativa vigente al momento de la redacción. La normativa, los plazos y las tasas se actualizan periódicamente. Verifique siempre la última versión en el portal del Ayuntamiento de Cerdanyola del Vallès, la EMD Bellaterra, el DOGC y el BOPB. Este artículo no constituye asesoramiento jurídico ni sustituye la consulta con técnico competente.

Si quiere que PAPIK Group se encargue del proceso completo de derribo y obra nueva en su propiedad de Bellaterra o Cerdanyola, una visita técnica gratuita permite evaluar el caso y estimar el calendario real.

Solicitar valoración de derribo y obra nueva: papik.cat/es/zonas/bellaterra.

Lea también:

[Derribar una casa antigua y construir una nueva: pasos prácticos](#)

[Sustituir o rehabilitar: cuándo vale la pena cada opción](#)

[Bellaterra: especialistas Passivhaus en el municipio](#)