

Trámites urbanísticos – OBRAS

Concejalía de Urbanismo - Ayuntamiento de Alicante

(+ info: <http://www.alicante.es/es/tramites/urbanismo-y-vivienda>)

MODELO I – LICENCIA DE INTERVENCIÓN

El MODELO I es una solicitud de EMISIÓN de informe o certificado para poder intervenir en cualquier elemento catalogado o en trámite de catalogación, previo a la solicitud de LICENCIA de obra o de actividad. La documentación necesaria será:

- Memoria descriptiva de las obras y, en su caso, de la actividad.
- Memoria gráfica (en su caso)
- Memoria fotográfica adaptada a los elementos protegidos por el Catálogo, tanto en el Patrimonio Cultural, Patrimonio Natural como Paisaje.
- La tasa (que se solicita con anterioridad en la oficina de información urbanística) y el justificante de pago.

MODELO OA – OCUPACIÓN TEMPORAL DE ACERAS

El MODELO OA es una DECLARACIÓN RESPONSABLE tramitada a través de la Concejalía de Urbanismo para la ocupación temporal exclusivamente de aceras con motivo de obras. Es obligatorio haber obtenido la licencia de obras pertinente y dejar un espacio para el paso de peatones de una anchura mínima de 1,50 m (si la ocupación supusiera una afección del tráfico rodado o del transporte público, la autorización la otorgará la Concejalía que tenga competencias en tráfico). La tasa generada depende del tiempo y el espacio de ocupación. La documentación necesaria es:

- Datos personales.
- Emplazamiento exacto de la ocupación de la acera.
- Número de referencia catastral del inmueble.
- Número de expediente de la licencia de obras o número de registro de entrada de la solicitud de licencia.
- Número total de metros cuadrados de la acera a ocupar.
- Día de inicio y de finalización de la ocupación. Total días ocupados.
- Un pequeño croquis, en la propia instancia, marcando dónde se sitúa el elemento que ocupa (hay que dejar 1,50 m para paso de peatones y dejar constancia en el croquis)



PROCEMIENTOS EN OBRAS:

- Obras para el desarrollo de actividades (modelos descritos en el documento referido a las actividades) previas a la solicitud de licencia de actividad. Dependiendo de la intervención ambiental de la que se trate, se necesita solicitar el Certificado de Compatibilidad Urbanística (MODELO A09) con 15 días hábiles de antelación, después, es necesario presentar solicitud con el modelo determinado según el tipo de obra o actividad que se pretende realizar (obra mayor – MODELO PA; obras para licencia ambiental – MODELO AN1; obras para actividades de pública concurrencia – MODELO A02.1; obras para declaración responsable o comunicación de actividades inocuas – MODELO A04.1)
- Obras para el cambio de uso de no residencial a residencial. Es necesario presentar previamente la solicitud para el cambio de uso con el MODELO PC. Una vez respondido (o solicitado el silencio administrativo positivo pasado un mes sin respuesta), se ha de solicitar la licencia de obra con el MODELO NL.
- Obras de demolición. Se ha de solicitar la licencia de obra con el MODELO PD.
- Obra mayor u obras de ampliación. Se ha de solicitar la licencia según el tipo de obra que se pretenda realizar: obra mayor sin garaje – MODELO PL; obra mayor con garaje – MODELO PJ.
- Obra menor (con o sin afección estructural). Se ha de solicitar la licencia según el tipo de obra que se pretende realizar: obra menor sin andamiaje en vía pública – MODELO N; obra menor con andamiaje en vía pública – MODELO NL.
- Licencia de primera ocupación. Es obligatoria después de cualquier obra mayor u obras de ampliación, así como en las obras llevadas a cabo para el cambio de uso de no residencial a residencial (MODELO Z)

* Puede conocerse el procedimiento que ha de seguirse y los plazos de los mismos en la página web del Ayuntamiento de Alicante, descargándose el flujograma descriptivo en la descripción de los modelos.

MODELO PC – CAMBIO DE USO

El MODELO PC es una SOLICITUD para la licencia de modificación del uso urbanístico de las construcciones, edificaciones e instalaciones. La documentación necesaria será:

- Memoria técnica y gráfica suscrita por técnico competente que refleje la edificación existente, el cambio de uso que se pretende y las especificaciones técnicas de cumplimiento del CTE.
- Planos: emplazamiento, estado actual y planta propuesta.
- La tasa (que se solicita con anterioridad en la oficina de información urbanística) y el justificante de pago.

* El cambio de uso de no residencial a residencial siempre estará condicionado a la solicitud y obtención de la licencia de obras, así como a la declaración responsable de primera ocupación una vez finalizadas.



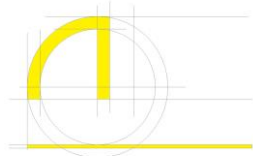
MODELO N – OBRAS MENORES SIN ANDAMIAJE EN VÍA PÚBLICA

El MODELO N es una DECLARACIÓN RESPONSABLE para la realización de obras menores. Estas obras, que no necesitan la colocación de andamiaje en la vía pública (aunque sí pueden necesitar la colocación de un contenedor de escombros, para ello es necesario el MODELO OA para ocupar acera o solicitarlo a través de tráfico si hay afección del tráfico), pueden ser de tres tipos:

1. **MANTENIMIENTO:** tienen como finalidad mantener y/o conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato y no alterarán la estructura ni la distribución y no afectarán a la fachada (salvo en planta baja). Pueden ser en el interior o en el exterior de la edificación:
 - Exterior (solo planta baja):
 - Pintura o reparación de fachada de viviendas y/o locales.
 - Sustitución de elementos publicitarios, aires acondicionados...
 - Instalación de borriqueta y/o vehículo articulado para la realización de las anteriores obras mencionadas.
 - Interior:
 - Cocina:
 - Sustitución de revestimientos (alicatados, falsos techos...) o de muebles, si requiere obra.
 - Fontanería e instalación eléctrica.
 - Baños y aseos:
 - Sustitución de revestimientos o de sanitarios, si requiere obra.
 - Reparación o mejora de instalaciones eléctricas o fontanería.
 - Resto de vivienda:
 - Desconchados, enlucidos y pinturas, carpintería interior y/o falsos techos.
 - Sustitución de pavimentos sin superposición ni incrementos de cargas.
 - En zaguanes y escaleras comunitarias:
 - Sustitución de pavimentos o alicatados.
 - Mantenimiento de instalaciones existentes.

La documentación que es necesario presentar es:

- Descripción pormenorizada de la obra (a modo de memoria) con el compromiso de no disminuir las condiciones de habitabilidad.
 - El presupuesto de la obra.
 - La tasa (que se solicita con anterioridad en la oficina de información urbanística) y el justificante de pago.
2. **ACONDICIONAMIENTO U OBRAS PUNTUALES:** son obras que pueden realizarse tanto en el interior como en el exterior:
 - Interior: tiene como finalidad la modificación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte, mediante la sustitución o ampliación de instalaciones o la redistribución de su espacio interior (aunque mantiene sus características morfológicas). Puede tratarse de:
 - Reparación de daños en elementos comunes y/o privativos no estructurales (escaleras, zaguán, garaje, patio de luces, acometidas, bajantes...)
 - Acondicionamiento y redistribución de elementos privativos y/o comunes que respeten las normas sobre accesibilidad, habitabilidad, calidad, salubridad y seguridad contra incendios (distribución del espacio interior, rampas...)
 - Exterior: obras puntuales que conservan la volumetría y la morfología, sin mermar las condiciones de habitabilidad o seguridad en el edificio o sus instalaciones. Puede tratarse de:
 - Reparación de daños no estructurales en elementos comunes y/o privativos.



- Reposición de elementos compositivos que afectan a la fachada exclusivamente (enfoscados, revocos, enlucidos y estucados, limpieza y pintura, cerrajería, carpintería y persianas, canalones, bajantes...
- Retejados o impermeabilizantes.
- Molduras, cornisas, impostas y voladizos.
- Trabajos verticales sin andamio (reparaciones descolgándose).

La documentación necesaria es:

- Memoria técnica redactada y firmada por un técnico (no es necesario que esté visada) en la que se incluya:
 - Descripción pormenorizada de la obra con el compromiso de no disminuir las condiciones de habitabilidad.
 - Presupuesto de la obra.
- Plano del estado actual y del reformado cuando afecte a la distribución.
- La tasa (que se solicita con anterioridad en la oficina de información urbanística) y el justificante de pago.

3. **RESTAURACIÓN O REHABILITACIÓN:** pretenden la restitución del edificio a su estado original, pueden incluir sustituciones parciales de elementos estructuras, así como la incorporación de nuevas instalaciones para asegurar la estabilidad y la funcionalidad del edificio.

CONSOLIDACIÓN: pretenden el refuerzo y/o sustitución de elementos dañados del edificio para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso.

REESTRUCTURACIÓN (el mismo carácter que las de restauración, pero mayor alcance): afecta a elementos estructurales del edificio e, incluso, demoliciones interiores.

Puede tratarse de:

- Instalación de ascensores afectando a la estructura.
- Huecos en fachada que afecten a muros de carga, forjados o estructura.
- Obras en elementos estructurales.
- Huecos en forjados de unión de dos alturas.
- Refuerzo de pilares.

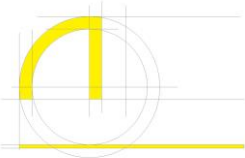
La documentación necesaria es:

- Un proyecto básico redactado y firmado por técnico competente (no es necesario que esté visado)
- La tasa (que se solicita con anterioridad en la oficina de información urbanística) y el justificante de pago.

MODELO NL – OBRAS MENORES CON ANDAMIAJE EN VÍA PÚBLICA

El MODELO NL es una solicitud de LICENCIA para la realización de obras menores en las que sea necesaria la colocación de andamiaje en la vía pública. Además, es un modelo que se usa para la solicitud de ciertas obras menores especiales. Pueden ser de varios tipos:

1. ACONDICIONAMIENTO U OBRAS PUNTUALES (igual que el MODELO N)
2. RESTAURACIÓN O REHABILITACIÓN, CONSOLIDACIÓN O REESTRUCTURACIÓN (igual que MODELO N)

- 
3. CASAS PREFABRICADAS: con un proyecto técnico que garantice que lo proyectado cumple con la normativa contra incendios.
 4. CONSTRUCCIÓN DE PISCINAS:
 - Las de utilización colectiva habrán de acompañarse de un proyecto básico.
 - Las de uso familiar (que no estén en proyecto de edificación) se presentará una instancia suscrita por el técnico que se responsabilice de la ejecución de las obras, con una descripción pormenorizada de obras (emplazamiento, localización en Plan General, situación en la parcela, acotaciones y distancias)
 5. MUROS DE FÁBRICA Y VALLADOS: descripción pormenorizada con plano donde se indique la parcela y el vallado que se va a realizar, identificando su emplazamiento.
 6. OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN: con un proyecto técnico suscrito por un técnico competente.
 7. GRÚAS, PLATAFORMAS, CASETAS DE OBRAS, COLOCACIÓN DE PLACAS SOLARES O ANTENAS: instancia suscrita por el solicitante y el técnico director de la instalación, identificando de forma precisa su emplazamiento y adjuntando la documentación que acredite la homologación de dicho elemento. Aportará, además, copia de la póliza de seguro de responsabilidad civil por un importe mínimo de 300.000 €.
 8. ZANJAS PARA ACOMETIDAS: instancia suscrita por el solicitante y el técnico responsable de la seguridad y salud en la ejecución. Descripción de la actuación a realizar con planos visados por las compañías suministradoras, identificación de la licencia de edificación a la que complementa y plano de trazado de las infraestructuras a realizar y su emplazamiento. Además, deberá depositarse una fianza de 200€ por cada metro lineal de zanja, para la reparación de posibles desperfectos.
 9. FOSAS SÉPTICAS: instancia suscrita por el solicitante y el técnico responsable de ejecución, con la descripción de la actuación y su emplazamiento.
 10. INVERNADEROS: proyecto técnico, presupuesto de la obra y el justificante de pago de la tasa correspondiente.
 11. MOVIMIENTO DE TIERRAS: proyecto técnico donde se describa de manera pormenorizada la actuación y la finalidad, y el justificante de pago de la tasa correspondiente.
 12. OBRAS PROVISIONALES: instancia acompañada de la manifestación de que se trata de obras provisionales y el compromiso de desmontar, sin indemnización, finalizado el plazo.



MODELO PD – DEMOLICIÓN

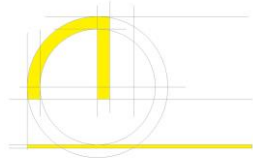
El MODELO PD es una solicitud de LICENCIA DE OBRA MAYOR consistente en la DEMOLICIÓN de un edificio y deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- Proyecto técnico (es obligatorio el visado si no requiere el uso de explosivos) con el siguiente contenido:
 - Descripción de la construcción objeto de la demolición con fotografías a color.
 - Memoria justificativa de la demolición con el plazo de comienzo y estimación de duración.
 - Plano parcelario y planos acotados de planta, secciones y alzadas.
 - Presupuesto de la demolición.
 - Gestión de residuos de construcción y demolición.
- Descripción de las medidas de protección de los edificios colindantes y de la vía pública (si recae sobre medianeras de edificios colindantes, se incorporará como anexo un estudio técnico sobre el estado de seguridad de dichos edificios y, en su caso, las medidas cautelares que garanticen la seguridad)
- Póliza de responsabilidad civil del constructor que cubra desperfectos y daños en bienes públicos y privados.
- Antes de comenzar las obras, certificación del colegio profesional del técnico autor del proyecto acreditando que ha redactado y presentado el proyecto de ejecución y el estudio de seguridad y salud.
- La tasa (que se solicita con anterioridad en la oficina de información urbanística) y el justificante de pago.

MODELO PL – OBRA MAYOR SIN GARAJE

El MODELO PL es una solicitud de LICENCIA para la realización de nueva edificación u obra mayor sin actividad ni garajes. Están sujetas a esta licencia las siguientes obras:

1. NUEVA PLANTA O REFORMA ESTRUCTURAL. Deberá acompañarse de la siguiente documentación:
 - Proyecto básico con el siguiente contenido:
 - Memoria descriptiva con indicación expresa de su adecuación al entorno y del cumplimiento de la normativa urbanística.
 - Presupuesto de las obras.
 - Plano de situación y plano catastral de la parcela.
 - Plano de emplazamiento con cotas en los linderos de la parcela y las distancias a los edificios y/o puntos de referencia más próximos, cotas de nivel de la planta baja y, en su caso, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes.
 - Planos acotados de las plantas, alzados y secciones que definan el edificio.



- Anexo de las obras ordinarias de urbanización, en caso de que se requieran.
 - Aceptación de la dirección de las obras (arquitecto o aparejador).
 - Ficha estadística.
 - Nota simple del Registro de la Propiedad (a efectos informativos)
 - Formalización de la cesión libre y gratuita para viarios al Ayuntamiento, si fuera precisa.
 - Licencia andamiaje en vía pública (MODELO NL) si se precisa grúa, caseta, zanjas de acometidas...
 - Gestión de residuos de construcción y demolición.
 - Plan de seguridad y salud.
 - La tasa (que se solicita con anterioridad en la oficina de información urbanística) y el justificante de pago.
2. **AMPLIACIÓN** de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS** cualquiera que sea el alcance de la obra.
- Para estas actuaciones, la documentación necesaria será la misma que en el punto anterior, pero además será necesario seguir el procedimiento de licencia y permiso exigidos por normativa específica (por ejemplo, para actuaciones en edificios catalogados, será necesario la solicitud de un informe previo mediante el MODELO I)

MODELO PJ – OBRA MAYOR CON GARAJE

El MODELO PJ es una solicitud de LICENCIA para la realización de nueva edificación u obra mayor con garajes. Están sujetas a esta licencia las mismas obras que se describen en el MODELO PL, y la documentación necesaria es la misma.



MODELO Z – PRIMERA OCUPACIÓN

El MODELO Z es una DECLARACIÓN RESPONSABLE para la PRIMERA OCUPACIÓN de las edificaciones y las instalaciones una vez concluida su construcción, y para la COMUNICACIÓN DE PUESTA EN FUNCIONAMIENTO (declaración responsable previa a la apertura o inicio de la actividad calificada sujeta a licencia ambiental). Ha de solicitarse en los siguientes casos:

1. PRIMERA OCUPACIÓN. La documentación necesaria será:
 - Certificado final de obra expedido por el Director Facultativo de la misma y visado por el colegio oficial correspondiente.
 - Proyecto rectificado y refundido si se han producido variaciones respecto al proyecto, excepto si no varían edificabilidad, ni alteran número de viviendas, ni afecta a requisitos básicos de edificación.
 - Fotografías en color de la obra terminada (fachadas, cubierta y urbanización desde diferentes ángulos) desde posiciones diferentes.
 - Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y, en su caso, la división horizontal.
 - Planos de acometidas de los distintos servicios urbanos, sellados por las Compañías (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas)
 - Certificado de aislamientos acústicos de los elementos verticales de la fachada y medianeras, del cerramiento horizontal y de los elementos de separación con salas que contengan.
 - Si se trata de una obra nueva, Certificado de Eficiencia Energética del edificio (CEE)
 - La tasa (que se solicita con anterioridad en la oficina de información urbanística) y el justificante de pago.

2. COMUNICACIÓN PUESTA EN FUNCIONAMIENTO. La documentación necesaria será:
 - Certificado técnico final de instalación (conforme con proyecto y condiciones de la licencia ambiental)
 - Documentación técnica de las instalaciones.
 - Auditoría acústica (si procede)
 - La tasa (que se solicita con anterioridad en la oficina de información urbanística) y el justificante de pago.