



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ALICANTE

4025 APROBACIÓN INSTRUCCIÓN 1/2025 CONCEJALÍA DE URBANISMO RELATIVA A ACTUACIONES SUJETAS A PRIMERA OCUPACIÓN Y SUCESIVAS DE VIVIENDAS Y OTROS USOS

EDICTO

Con fecha 16 de mayo de 2025, la Concejalía de Urbanismo ha resuelto:

“DECRETO.- APROBACIÓN INSTRUCCIÓN Nº 1/2025 POR LA CONCEJALIA DE URBANISMO RELATIVA A LAS ACTUACIONES SUJETAS A PRIMERA OCUPACIÓN Y SUCESIVAS DE VIVIENDAS Y PRIMERA OCUPACIÓN Y SUCESIVAS DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE USO DIFERENTE AL RESIDENCIAL, EN EL MUNICIPIO DE ALICANTE

MARCO NORMATIVO

Como consideración previa, se ha de poner de manifiesto la normativa vigente a la presente fecha en cuanto a primera ocupación y sucesivas de las edificaciones e instalaciones, concluida su construcción que, a tenor de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Valenciana, revisten la forma de Declaración Responsable en base a lo preceptuado en el Artículo 233 del *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* (TRLOTUP en adelante).

La vigente Ordenanza de Licencias del Ayuntamiento de Alicante, en su quinta y última modificación de fecha 30 de julio de 2020, en su artículo 32 regula el *“Procedimiento para la tramitación de la Declaración Responsable de primera ocupación o utilización de las edificaciones”*.

Con posterioridad a la aprobación de la quinta modificación de la citada ordenanza, fue objeto de aprobación el *Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas*.

Dicho Decreto, en sus diferentes capítulos, establece y regula pormenorizadamente los efectos, el procedimiento y la documentación a presentar en



las declaraciones responsables de primera ocupación y sucesivas para el uso vivienda.

Se debe poner de manifiesto la Disposición Derogatoria del meritado Decreto mediante la que se establece la derogación de las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en ese decreto.

Por último, la *Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa*, impulsa la utilización de los regímenes de la declaración responsable, asentando el principio de «confianza en la ciudadanía», que es uno de los pilares en que se basa el impuso de la declaración responsable y de la comunicación previa, expresamente recogidas en su título I.

Esta Ley, en su Capítulo IV, sección *tercera “Declaración responsable y comunicación”*, regula los supuestos y las funciones de comprobación e inspección, previendo el impulso de la utilización de declaraciones responsables o comunicaciones en los procedimientos administrativos, las que serán exigibles en aquellos supuestos en los que la normativa vigente establezca la necesidad de acreditación del cumplimiento de determinados requisitos por parte de las personas interesadas, bien para el reconocimiento de un derecho o facultad, bien para su ejercicio.

En su artículo 16 establece que en las declaraciones responsables constará la manifestación de la persona declarante de que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento del derecho o facultad, de que dispone de la documentación acreditativa y la pondrá a disposición cuando le sea requerida, y de que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Además, aclara que las declaraciones responsables y comunicaciones no estarán sujetas a ningún acto previo de la Administración para el inicio de la correspondiente actividad, sin perjuicio de la expedición del acta de comprobación favorable cuando así lo establezca la normativa reguladora.

Establece la Ley 6/2024 que las administraciones, deberán elaborar un modelo normalizado de declaración responsable y comunicación unificado, sin perjuicio de las especificidades propias de cada procedimiento, y mantenerlo actualizado y publicado.

Establece asimismo que para la implantación efectiva de las declaraciones responsables o comunicaciones podrá recurrirse a las figuras de los organismos de certificación administrativa y entidades colaboradoras previstas en la normativa sectorial. El certificado de conformidad emitido por estos organismos tendrá la misma validez que los informes técnicos emitidos por la Administración en los términos de la normativa sectorial correspondiente, sin perjuicio de que sus funciones no sean sustitutivas de las comprobaciones propias de la Administración.



La Ley 6/2024 confiere el derecho a los órganos y entidades, de poder requerir en el ejercicio de su potestad de inspección y control, que se aporte la documentación exigible conforme a la normativa que resulte de aplicación, cuya inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación en tiempo y forma de la comunicación, de la declaración responsable o de la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado determinará, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar, la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, pudiéndose determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

A la vista de la anterior normativa, proceden las siguientes,

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

De la lectura de las antecitadas normativas, se ha de hacer constar que, existiendo varias disposiciones de carácter normativo, con diferente regulación para el mismo procedimiento de declaración responsable, es necesario, de cara a la ciudadanía y a la obligación de otorgar la debida seguridad jurídica a la misma, el determinar con claridad cual es la normativa de aplicación.

A este respecto ninguna duda puede existir, en cuanto que el *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*, el *Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas* y *Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa*, todos ellos de ámbito autonómico, son de jerarquía normativa superior a la vigente Ordenanza, constando además una disposición derogatoria específica en el *Decreto 12/2021*.

En relación con lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 2 del Decreto 12/2021, se hace constar que el apartado 3 del actual artículo 233 del TRLOTUP fue suprimido por la Ley 7/2023, por lo que ya no se permite regular mediante Ordenanza la sujeción a licencia de la primera ocupación.

El *Decreto 12/2021* justifica la simplificación procedimental en que la administración realiza el control de adecuación de la obra a la legalidad urbanística con la concesión de la licencia de obras, verificando en control posterior, como acto reglado y de pura comprobación, que la ejecución de la obra se ajusta a la licencia



concedida, lo que permite que se articule a través de una declaración responsable, entendiéndose por ello, que el juicio a realizar por la administración sobre si la edificación se ajusta a lo ordenado, y lo edificado a lo proyectado, puede trasladarse con total seguridad jurídica a un momento posterior a la presentación de la documentación que así lo acredite.

A la vista de las normas y con independencia de ciertos matices procedimentales y de documentación exigible, las principales diferencias estriban en la resolución final y comprobación previa que prevé la Ordenanza, siendo contrarias ambas al espíritu de la Declaración Responsable, por la cual una persona interesada, no tiene la seguridad jurídica de los efectos que la misma produce hasta el momento de su emisión, con resolución final.

El Decreto 12/2021, es a este respecto clarificador, en cuanto a que no establece resolución final alguna, con excepción de aquellos casos en los que de conformidad con lo previsto en la legislación básica de procedimiento administrativo común, por resolución del ayuntamiento se declarará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b) La no presentación ante la administración competente de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos necesarios para alcanzar su finalidad impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la administración municipal no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses desde la presentación de la declaración responsable, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

Se destaca del articulado del Decreto, el artículo 5 en cuanto a Documentación necesaria para la solicitud de primera ocupación, así como el Artículo 9 y siguientes en cuanto al Procedimiento de la declaración responsable.

Las instrucciones, sin ser normas jurídicas, son, de facto, una fuente del derecho urbanístico y ambiental valenciano. Son un instrumento de circulación de información vertical descendente, y poseen, por tanto, un efecto en las relaciones



entre administrados y administración y contienen a menudo las características propias de las normas jurídicas y, por consiguiente, son consideradas como normas de rango reglamentario, pudiendo ser anuladas por el juez de lo contencioso administrativo.

El objeto y los criterios de interpretación resultantes, contenidos en esta Instrucción, es el de establecer la legislación aplicable en los procedimientos de primera ocupación y sucesivas de las edificaciones e instalaciones, concluida su construcción, siendo de aplicación el principio de jerarquía normativa y en justa trasposición de las consideraciones y razonamientos jurídicos del vigente TRLOTUP, recientemente modificado por la citada *Ley 6/2024, de simplificación administrativa*.

Consecuencia de lo anterior, en pura trasposición de las normativas, recordemos de superior rango normativo y con una disposición derogatoria, se han de establecer los principios reguladores reflejados en el resuelvo.

Otro extremo que contemplar en la presente Instrucción es el trámite administrativo de devolución de avales aportados por los interesados.

A este respecto la vigente Ordenanza de licencias entra en contradicción con lo dispuesto en la legislación de rango superior, ya que la misma vincula directamente la resolución del expediente de primera ocupación a la devolución del aval consignado, más aún cuando el aval depositado por los interesados/as en el expediente de licencia de obra, como condición expresa previa a la ejecución de las obras, lo es como garantía de la correcta reparación de los posibles daños a las vías y servicios públicos.

No es coherente, vincular la devolución de un aval válidamente consignado, a una resolución que no se va a producir, considerando, por tanto, que, para la devolución del meritado aval en los expedientes de obra, será preceptivo informe emitido por personal técnico municipal y su posterior resolución administrativa, previos los trámites que en derecho procedan.

Si transcurridos 6 meses desde la presentación de la declaración responsable, el Ayuntamiento no ha girado visita de inspección y notificado informe técnico, procederá de manera independiente la devolución de la fianza solicitada previa comprobación, mediante informe técnico del estado de la vía pública.

El artículo 57.10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, TRLOTUP, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, dispone que: *“Los ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico. No tendrán eficacia y, por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios, instrucciones y protocolos no publicados.”*

La presente propuesta de Instrucción fue puesta de manifiesto en la sesión 2ª, de fecha 10 de marzo de 2025, celebrada en el contexto del convenio marco de



colaboración entre el Ayuntamiento de Alicante y Colegios Profesionales de la ciudad para el establecimiento de unos criterios interpretativos de normativa urbanística municipal. Tratándose en el punto 3 del orden del día, y no habiendo habido objeción alguna por parte de los Colegios Profesionales al texto propuesto.

La competencia para adoptar la presente resolución corresponde a la Alcaldía-Presidencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 124.4. g) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local y, por su delegación, de fecha 19 de junio de 2023, la Sra. Concejala de Urbanismo.

A la vista de lo que antecede, **RESUELVO**:

1º.- Aprobar la Instrucción 1/2025, estableciendo los siguientes criterios en cuanto a efectos, tramitación, requisitos y documentación de las Declaraciones Responsables de primera ocupación y sucesivas de las viviendas y Declaraciones Responsables de primera ocupación y sucesivas de edificaciones e instalaciones de uso diferente al residencial, en el municipio de Alicante.

2º.- El procedimiento de la Declaración Responsable, en pura transposición normativa, será el establecido en el *Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell*, o norma que la sustituya en su caso, aplicado con carácter general para las Declaraciones Responsables de primera ocupación y sucesivas de las viviendas y primera ocupación y sucesivas de edificaciones e instalaciones de uso diferente al residencial, en el municipio de Alicante.

3º.- Los efectos de las Declaraciones Responsables, en pura transposición normativa, son los establecidos en el *Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell*, o norma que la sustituya en su caso, aplicados con carácter general para las declaraciones responsables de primera ocupación y sucesivas de las vivienda y primera ocupación y sucesivas de edificaciones e instalaciones de uso diferente al residencial, en el municipio de Alicante.

4º.- Las Declaraciones Responsables de Primera Ocupación y sucesivas de VIVIENDAS se registrarán por lo dispuesto en el *Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas y sus posibles modificaciones*. No obstante, en cuanto a la documentación necesaria se requiere la siguiente, tomando también en consideración lo dispuesto en la Ordenanza de Licencias:

4.1. Documentación necesaria para la solicitud de Primera Ocupación de VIVIENDAS:

La persona promotora presentará, junto con la declaración responsable de primera ocupación del inmueble, una vez acabada la edificación y cumplidas



las condiciones señaladas en la licencia de obras, la siguiente documentación inicial:

1. Documentación de carácter esencial:

ADMINISTRATIVA

a) Declaración Responsable según modelo normalizado del ANEXO, con los datos identificativos de la persona declarante de conformidad con la legislación básica en materia de procedimiento administrativo, e incluida la manifestación del promotor o titular del edificio de viviendas, o del titular de la respectiva vivienda, en la que se declare que el edificio, construcción o vivienda no se encuentra sujeto a ningún procedimiento de protección de la legalidad urbanística, de restauración de la ordenación urbanística vulnerada o de infracción en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) PODERES DE REPRESENTACIÓN (SÓLO cuando se actúe en nombre de otra persona).

c) IMPRESO DE AUTOLIQUIDACIÓN, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

TÉCNICA

d) ACTA DE RECEPCIÓN DE LA OBRA, conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

e) CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA Y DE INSTALACIONES, expedido por la Dirección Facultativa de la obra y visado por el colegio oficial correspondiente, con el contenido del artículo 19.1 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación, y en el que declare de forma expresa la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por el título habilitante de las obras correspondientes, con las modificaciones aprobadas, en su caso.

f) CERTIFICADO FINAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, cuando se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, en su caso.

g) FOTOGRAFÍAS en soporte digital, en color y con indicación de la fecha, en las que se aprecie la situación de los viales que lindan con la parcela, que describan completamente la edificación.

h) En caso de intervención total en EDIFICACIONES CATALOGADAS O CON PROTECCIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICO O AMBIENTAL O PARCIALES QUE AFECTAN A ELEMENTOS PROTEGIDOS:



- Informes preceptivos previos, conforme a la normativa de aplicación o, en su caso, certificado administrativo del silencio producido.
2. La persona promotora manifestará en la declaración responsable disponer de la documentación siguiente y cualquier otra que exija la normativa:
- a) 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 y documentación justificativa de las mediciones de aislamiento acústico realizadas, en su caso. Deberá estar suscrito por las siguientes personas: constructora, promotora y técnicos directores de la obra.
 - b) CERTIFICADO firmado por la persona promotora y la empresa gestora autorizada acreditativo del destino final de los RESIDUOS generados en la obra, en el que constará el cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos presentado de forma previa a la ejecución de las obras.
 - c) DOCUMENTO EXPEDIDO POR LAS COMPAÑÍAS Y ENTIDADES SUMINISTRADORAS QUE ACREDITE LA DISPONIBILIDAD DE SUMINISTRO DEFINITIVO o de haber abonado los derechos de acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de ello. En todo caso hará referencia a los servicios de agua de consumo humano y suministro de energía eléctrica y si dispusiese de ellos, además, el de gas, energía térmica o cualesquiera otros.
- En caso de viviendas en suelo no urbanizable, será preceptivo certificado técnico y del instalador de las infraestructuras o instalaciones necesarias, según lo preceptuado en el TRLOTUP o norma que lo sustituya.
- d) CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS de los distintos elementos de la obra, exigidos por el Código Técnico de la Edificación, suscrito por la persona técnica redactora del proyecto y visado por el correspondiente Colegio Profesional o copia del contrato de mantenimiento de los equipos de prevención y extinción de incendios.
 - e) CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO, en su caso, de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Para que el certificado de eficiencia energética del edificio tenga validez legal deberá estar debidamente registrado, debiendo aportar el justificante de registro.



f) Respecto de las instalaciones de ACCESIBILIDAD a las infraestructuras comunes de TELECOMUNICACIONES, deberá disponerse de la documentación conforme a la legislación aplicable.

- EN EDIFICACIONES PLURIFAMILIARES, LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIÓN, se deberá aportar: boletín de instalación y protocolo de pruebas y en caso de más de 20 viviendas, certificado firmado y visado en el que ha de constar sello de presentación ante la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones.

4.2. Documentación necesaria para la solicitud de segunda y posteriores ocupaciones de viviendas:

Se requiere la siguiente documentación de carácter esencial:

ADMINISTRATIVA

a) Declaración Responsable según modelo normalizado del ANEXO, con los datos identificativos de la persona declarante de conformidad con la legislación básica en materia de procedimiento administrativo. Esta declaración responsable incluirá declaración expresa de no estar incurso el inmueble en algún procedimiento de protección de la legalidad urbanística, de restauración de la ordenación urbanística vulnerada o de infracción en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Documentación exigible:

- Si se presenta por la persona propietaria de la vivienda deberá aportar nota simple del Registro de la propiedad con fecha actualizada a la de la solicitud, o documento que acredite de forma indubitada su titularidad, verificándose su identidad mediante la comprobación de los datos que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente.
- Si se presenta por la persona arrendataria, además de la nota simple del Registro de la propiedad actualizada, o documento que acredite de forma indubitada la titularidad de la vivienda, aportará el contrato de arrendamiento, debidamente registrado en registro público. Se verificará la identidad de la persona propietaria y del arrendatario mediante la comprobación de los datos que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente.
- Si se presenta por cesión, además de la nota simple del Registro de la propiedad actualizada o documento que acredite de forma indubitada la titularidad la vivienda, aportará el documento en el que conste tal cesión. Se verificará la identidad de la persona propietaria cedente y del cesionario mediante la comprobación de los datos que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente.



- c) IMPRESO DE AUTOLIQUIDACIÓN, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

TÉCNICA

- d) Documentación técnica que justifique la clasificación y calificación urbanística de la parcela donde se ubica el inmueble, así como su referencia catastral.
- e) Certificado emitido por personal técnico competente mediante el cual se acredite que el edificio o, en su caso, la parte de este susceptible de uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del título habilitante anterior al que se solicita, y debiendo disponer del contenido mínimo establecido en las fichas 2.1, 2.2 y 2.3 del Decreto 12/2021 (según año de construcción o licencia concedida).
- f) LIBRO DEL EDIFICIO, cuando así venga exigido por la normativa de aplicación. Para las viviendas ubicadas en suelo no urbanizable, se deberá aportar planos de planta actualizados del inmueble, suscritos por técnico competente.
- g) INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO, cuando así venga exigido por la normativa de aplicación.

4.3. VIVIENDAS existentes que carezcan de título habilitante de ocupación anterior

Se requiere la documentación de carácter esencial, establecida en el apartado 4.2 anterior, con las especificaciones dispuestas en el *Decreto 12/2021* para las edificaciones existentes.

Será de aplicación, en este caso, lo dispuesto en el TRLOTUP, donde se especifica que las edificaciones existentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable y urbano podrán obtener declaración responsable de ocupación, en los términos establecidos su el Art. 187 y 190.4 (o bien artículos o norma que los sustituya). En estos casos se entiende que sólo podrá acreditarse la compatibilidad del uso y edificación con el planeamiento urbanístico si el suelo cuenta con ordenación pormenorizada.

En todo caso, si la edificación existente se encuentra en suelo clasificado como no urbanizable, deberá acreditarse mediante informe emitido por técnico competente, la legalidad urbanística de la misma y el n.º de expediente de la primera ocupación.

En el caso de viviendas legalizadas bajo el régimen de minimización de impactos, deberá acreditarse para la ocupación, el cumplimiento de lo establecido en la citada minimización.

REQUISITOS ESPECÍFICOS EN RELACIÓN CON EL CERTIFICADO TÉCNICO A PRESENTAR:



- Supuesto contemplado en el art. 190.4 del TRLOTUP. Edificaciones en suelo urbano y urbanizable preexistentes al 20 de agosto de 2014, deberán especificar que el uso y la edificación son compatibles con el planeamiento urbanístico, cuentan con sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales o, en su defecto, sistema de depuración integral de aguas residuales, acceso rodado y abastecimiento de agua potable.
- Supuesto contemplado en la disposición transitoria vigesimosexta del TRLOTUP. Edificaciones aisladas en suelo NO Urbanizable construidas antes del 2 de mayo de 1975, deberán especificar, además de las dos circunstancias anteriores, que siguen manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

5º.- Las Declaraciones Responsables de Primera Ocupación y sucesivas de edificaciones e instalaciones de uso diferente al residencial, en pura transposición normativa, se precisa la siguiente documentación:

5.1. Documentación necesaria para la solicitud de Primera Ocupación de edificaciones e instalaciones de uso diferente al residencial:

La persona promotora presentará, junto con la declaración responsable de primera ocupación del inmueble o instalación, una vez acabada su edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia de obras, la siguiente documentación inicial:

1. Documentación de carácter esencial:

ADMINISTRATIVA

a) Declaración Responsable según modelo normalizado del ANEXO, con los datos identificativos de la persona declarante de conformidad con la legislación básica en materia de procedimiento administrativo, e incluida la manifestación del promotor o titular de la edificación, que la misma no se encuentra sujeta a ningún procedimiento de protección de la legalidad urbanística, de restauración de la ordenación urbanística vulnerada o de infracción en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) PODERES DE REPRESENTACIÓN (SÓLO cuando se actúe en nombre de otra persona).

c) IMPRESO DE AUTOLIQUIDACIÓN, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

d) TÉCNICA



- e) ACTA DE RECEPCIÓN DE LA OBRA, conforme a la legislación de ordenación de la edificación.
- f) CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA Y DE INSTALACIONES, expedido por la Dirección Facultativa de la obra y visado por el colegio oficial correspondiente, con el contenido del artículo 19.1 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación, y en el que declare de forma expresa la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por el título habilitante de las obras correspondientes, con las modificaciones aprobadas, en su caso.
- g) CERTIFICADO FINAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, cuando se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, en su caso.
- h) FOTOGRAFÍAS en soporte digital, en color y con indicación de la fecha, en las que se aprecie la situación de los viales que lindan con la parcela, que describan completamente la edificación.
- i) En caso de intervención total en EDIFICACIONES o ELEMENTOS CATALOGADOS O CON PROTECCIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICO O AMBIENTAL O PARCIALES QUE AFECTAN A ELEMENTOS PROTEGIDOS:
 - Informes preceptivos previos, conforme a la normativa de aplicación o, en su caso, certificado administrativo del silencio producido.

2. La persona promotora manifestará en la declaración responsable disponer de la documentación siguiente y cualquier otra que exija la normativa:

- a) 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 y documentación justificativa de las mediciones de aislamiento acústico realizadas, en su caso. Deberá estar suscrito por las siguientes personas: constructora, promotora y técnicos directores de la obra.
- b) CERTIFICADO firmado por la persona promotora y la empresa gestora autorizada acreditativo del destino final de los RESIDUOS generados en la obra, en el que constará el cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos presentado de forma previa a la ejecución de las obras.
- c) DOCUMENTO EXPEDIDO POR LAS COMPAÑÍAS Y ENTIDADES SUMINISTRADORAS QUE ACREDITE LA DISPONIBILIDAD DE SUMINISTRO DEFINITIVO o de haber abonado los derechos de acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de ello. En todo caso hará referencia a los



servicios de agua de consumo humano y suministro de energía eléctrica y si dispusiese de ellos, además, el de gas, energía térmica o cualesquiera otros.

d) En caso de edificaciones o instalaciones en suelo no urbanizable, será preceptivo certificado técnico y del instalador de las infraestructuras o instalaciones necesarias, según lo preceptuado en el TRLOTUP o norma que lo sustituya.

e) CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS de los distintos elementos de la obra, exigidos por el Código Técnico de la Edificación, suscrito por la persona técnica redactora del proyecto y visado por el correspondiente Colegio Profesional o copia del contrato de mantenimiento de los equipos de prevención y extinción de incendios.

f) CERTIFICACIÓN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO, en su caso, de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Para que el certificado de eficiencia energética del edificio tenga validez legal deberá estar debidamente registrado, debiendo aportar el justificante de registro.

g) Respecto de las instalaciones de ACCESIBILIDAD a las infraestructuras comunes de TELECOMUNICACIONES, deberá disponerse de la documentación conforme a la legislación aplicable.

5.2. Documentación necesaria para la solicitud de segunda y posteriores ocupaciones de edificaciones e instalaciones de uso diferente al residencial:

Se requiere la siguiente documentación de carácter esencial:

ADMINISTRATIVA

a) Declaración Responsable según modelo normalizado del ANEXO, con los datos identificativos de la persona declarante de conformidad con la legislación básica en materia de procedimiento administrativo. Esta declaración responsable incluirá declaración expresa de no estar incurso el inmueble en algún procedimiento de protección de la legalidad urbanística, de restauración de la ordenación urbanística vulnerada o de infracción en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Documentación exigible:

- Si se presenta por la persona propietaria del inmueble deberá aportar nota simple del Registro de la propiedad con fecha actualizada a la de



la solicitud, o documento que acredite de forma indubitada su titularidad, verificándose su identidad mediante la comprobación de los datos que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente.

- Si se presenta por la persona arrendataria, además de la nota simple del Registro de la propiedad actualizada, o documento que acredite de forma indubitada la titularidad del inmueble, aportará el contrato de arrendamiento, debidamente registrado en registro público, en caso de ser preceptivo. Se verificará la identidad de la persona propietaria y del arrendatario mediante la comprobación de los datos que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente.
- Si se presenta por cesión, además de la nota simple del Registro de la propiedad actualizada o documento que acredite de forma indubitada la titularidad del inmueble, aportará el documento en el que conste tal cesión. Se verificará la identidad de la persona propietaria cedente y del cesionario mediante la comprobación de los datos que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente.

c) IMPRESO DE AUTOLIQUIDACIÓN, acreditativo de haber ingresado las tasas correspondientes.

TÉCNICA

a) Documentación técnica que justifique la clasificación y calificación urbanística de la parcela donde se ubica el inmueble, así como su referencia catastral.

b) Certificado emitido por personal técnico competente mediante el cual se acredite que el inmueble se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del título habilitante anterior al que se solicita.

d) LIBRO DEL EDIFICIO, cuando así venga exigido por la normativa de aplicación.

e) INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO, cuando así venga exigido por la normativa de aplicación.

5.3. EDIFICACIONES existentes de uso diferente al residencial que carezcan de título habilitante de ocupación anterior

Se requiere la documentación de carácter esencial, establecida en el apartado 5.2 anterior, con las especificaciones dispuestas en el *Decreto 12/2021*, para las edificaciones existentes.



Será de aplicación, en este caso, lo dispuesto en el TRLOTUP, donde se especifica que las edificaciones existentes el 20 de agosto de 2014 en suelo urbanizable y urbano podrán obtener declaración responsable de ocupación, en los términos establecidos su el Art. 187 y 190.4 (o bien artículos o norma que los sustituya). En estos casos se entiende que sólo podrá acreditarse la compatibilidad del uso y edificación con el planeamiento urbanístico si el suelo cuenta con ordenación pormenorizada.

En todo caso, si la edificación existente se encuentra en suelo clasificado como no urbanizable, deberá acreditarse mediante informe emitido por técnico competente, la legalidad urbanística de la misma y el n.º de expediente de la primera ocupación.

6º.- Se incluirán en la página web municipal los **modelos normalizados y flujogramas** de declaración responsable de ocupación, en base a lo dispuesto en la presente instrucción.

7º.- En cuanto a las fianzas constituidas por los/las interesados/as, como garantía de la correcta reparación de los posibles daños a las vías y servicios públicos, para su devolución al/la interesado/a, será título habilitante suficiente la resolución administrativa que proceda, previo informe técnico favorable y los trámites fiscales procedentes.

8º.- La presente Instrucción se publicará en el B.O.P. y se insertará en la página web municipal al estimarlo conveniente por razón de los destinatarios así como los efectos que puedan producirse, de conformidad con el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE 236, de 2 de octubre) así como con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno, y entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el BOP.”

En Alicante,

La Concejala delegada de Urbanismo (P.D. Decreto de 19/06/2023)
Rocío Gómez Gómez.

El Vicesecretario Municipal.
Germán Pascual Ruíz-Valdepeñas.