



DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN LAS LICENCIAS DE OBRA MENOR

EN GENERAL:

1. **Solicitud** de licencia de obra menor debidamente cumplimentada y firmada.
2. En el caso de que se actúe a través de representante se deberá **acreditar dicha representación**, de conformidad con el artículo 32.3 de la Ley 30/92, por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna o mediante declaración en comparecencia personal del interesado.
3. **Plano** de situación.
4. Justificante que acredite haber realizado la **autoliquidación**, conforme a la Ordenanza Fiscal nº 15. Para ello, deberá dirigirse a la “Mesa Tributaria”, en la Oficina de Atención al Ciudadano sita en la planta baja de las dependencias de esta Gerencia, en Paseo Antonio Machado 12, donde le harán entrega de la carta de pago, previa acreditación suficiente de su titularidad y, en su caso, representación.

SEGÚN EL TIPO DE OBRA:

1. **Reformas interiores que modifique la distribución** (ejecución, sustitución o eliminación de tabiquería): Planos o croquis, a escala, de estado actual y modificado indicando los usos de las distintas dependencias.
2. **Obras que afectan a fachadas:**
 - a. **Pintura y reparación de fachadas:** fotografías de la fachada. [*Esta licencia podría darse por el procedimiento abreviado, salvo en edificios protegidos en los que se podrá exigir proyecto técnico, en función de la envergadura de la obra -consultar con técnico de obra menor-].*]
 - b. **Colocación y/o sustitución de elementos de cierre y seguridad en aberturas (puertas, persianas, cerrajería y/o carpintería):** fotografía de la fachada a la que afecta y fotocomposición con indicación de la ubicación exacta y de sus dimensiones (-ancho, largo y alto- acotada en relación a la fachada). [*Esta licencia podría darse como abreviada*]





siempre que no supongan modificación de los huecos, ni de los elementos salientes, ni aumento del espacio edificable].

- c. **Colocación y/o sustitución de rótulos, banderolas y/o rótulos luminosos:** fotografía de la fachada donde se pretende colocar y fotocomposición con indicación de la ubicación exacta y de sus dimensiones (-ancho, largo y alto- acotada en relación a la fachada). [*Esta licencia podría darse como abreviada. ATENCIÓN: si el edificio está en el entorno de un Bien de Interés Cultural necesita la previa autorización de la Consejería de Cultura.*]
- d. **Pinturas murales:** Si el inmueble objeto de licencia se relaciona en la Sección 6ª del Capítulo 2º del Título X del PGOU/2011 entre los que contienen o detectan decoraciones murales de carácter ornamental o constructivo que pertenecen al Patrimonio Arquitectónico Histórico de la ciudad, se deberá realizar un **estudio técnico previo de catas en la fachada**, que de forma suficiente confirme la existencia, extensión y el estado de conservación de las pinturas. Para ello, deberá **ponerse en contacto con la Sección de Arqueología** a fin de comunicar el equipo técnico encargado de la intervención, a efectos de establecer el lugar donde se deberán realizar las catas y la formalización de la ficha diagnóstica.

3. Obras en la cubierta de los edificios:

- a. **Si la obra es de mantenimiento y reparación menor**, sin afectar a la estructura ni al diseño exterior de la cubierta: fotografía de la cubierta afectada en la que se aprecie con claridad su diseño y la reparación que se pretende realizar. [*Esta licencia podría darse como abreviada*]
- b. **Si la obra no es una mera reparación o afecta a la estructura o al diseño exterior de la cubierta:** Proyecto Técnico (un ejemplar), Estudio de Seguridad y Salud y Certificado de intervención técnica en la dirección de las obras, todos ellos visados por el colegio profesional correspondiente. (Artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, puesto en relación con el artículo 2.2 b) y c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación). El proyecto tendrá que ser redactado por un Arquitecto si el edificio tiene protección arquitectónica y las obras afectan a dicha protección.

4. Alteración del número de viviendas existentes en la edificación (tanto para disminuir como para aumentar su número):

- Planos o croquis, a escala, de estado actual y modificado indicando los usos de las distintas dependencias.





- Escritura pública o cualquier documentación que acredite, de manera clara, la titularidad, superficie, datos registrales, así como el uso actual de la/s finca/s.

(Sólo para cuando se umente el número de viviendas o cuando así lo determine el técnico municipal a la vista de la envergadura de la obra):
 - Proyecto Técnico y Estudio de Seguridad y Salud redactados por técnico competente que cuente con titulación académica y profesional habilitante. [De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, puesto en relación con el artículo 2.2 b) y c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el proyecto técnico **tendrá que estar visado** cuando las obras produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural del edificio o tengan por objeto cambiar los usos característicos del mismo, así como cuando vayan a realizarse en un edificio catalogado o con algún tipo de protección y dichas obras afecten a los elementos o partes objeto de protección. En los demás casos, si el **proyecto no** estuviera **visado** deberá acompañarse de Certificado emitido por el Colegio Profesional correspondiente en el que se indique que el técnico redactor del proyecto objeto de licencia está colegiado y habilitado para ello].
 - Certificado de Intervención Técnica en la dirección de las obras, original y visado por el colegio profesional correspondiente. [Cuando el proyecto no tenga obligación de visado dicho certificado podrá ser sustituido por Certificado emitido por el Colegio Profesional correspondiente en el que se indique que el técnico designado para dirigir la ejecución de las obras objeto de la licencia está colegiado, habilitado y cuenta con el seguro exigido por la normativa para ejercer la citada dirección técnica. Si el Certificado del Colegio Profesional hace referencia a una colegiación y habilitación genérica, deberá acompañarse, además, por documento firmado por el promotor del expediente en el que se indique el técnico designado para dirigir las obras e instalaciones objeto de licencia y documento firmado por dicho técnico en el que asuma la dirección de las mismas, o bien un único escrito con igual contenido pero firmado conjuntamente por ambas partes. Igualmente, el Certificado del Colegio Profesional relativo al seguro podrá ser sustituido por el que emita, en los mismos términos, la compañía aseguradora con la que el técnico haya suscrito la póliza de responsabilidad civil referida a la ejecución de las obras objeto de la licencia].
 - **Atención:** Cuando se aumente el número de viviendas, se deberá justificar técnicamente el cumplimiento de la **densidad máxima de vivienda**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.2.34 del PGOU/2011.
5. **Obras a realizar en edificaciones existentes en suelo no urbanizable:** Además de las exigidas con carácter general para el tipo de obras que se pretenda realizar, deberá aportar fotografías de la edificación, presupuesto detallado por partidas de las obras a realizar y documentación pública suficiente (inscripción registral, escritura de propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, certificación catastral, certificado de prescripción de la infracción y de caducidad de la acción para restablecer la legalidad urbanística, etc.) que acrediten la antigüedad de la edificación.
6. **Obras de Vallados/Cerramientos de terrenos y parcelas:** debe indicarse con exactitud calle y número. Si la obra no se realiza en suelo urbano deberá





indicar el polígono y la parcela. Además, en todos los casos deben aportar plano a escala en el que se indique con claridad la ubicación del vallado o cerramiento que se pretende realizar, delimitándose las vías, caminos y espacios públicos cercanos y los linderos de las fincas colindantes.

7. **Obras de cerramiento de espacios de Comunidades de Propietarios:** fotografía de los espacios que se pretenden cerrar y acreditación suficiente de la titularidad privada de dichos espacios.
Si el cerramiento afecta a espacios públicos no podrá otorgarse la licencia sin la previa autorización del Servicio de Patrimonio Municipal.
8. **Tala de árboles:** plano de arbolado de la parcela con indicación de las especies afectadas. Debe indicar, en su caso, el número del expediente de licencia de obra mayor o menor con el que está relacionado. (Existe un modelo de plano de arbolado cuya copia puede solicitar en la oficina de atención al ciudadano de esta Gerencia)
9. **Obras para la captación de aguas subterráneas y pozos:** necesitan la autorización previa de la Consejería correspondiente que, en este caso, es el Departamento de Minas de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía.
10. **Obras que afectan al cauce de un río o arroyo:** Cuando las obras o instalaciones solicitadas están dentro de **la zona de servidumbre** (5 metros a cada lado del cauce) o dentro de **la zona de policía** (100 metros a cada lado del cauce - en éste caso, únicamente si el arroyo no está recogido en el instrumento de planeamiento aprobado en su día) de un río o arroyo el interesado deberá aportar **autorización, previa a la concesión de la licencia, de la Agencia Andaluza del Agua.** (Se advierte que, conforme a lo dispuesto en el art. 78.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, su petición a la Agencia Andaluza del Agua, para obtener dicha autorización deberá ir acompañada de “plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con un perfil transversal por el punto de emplazamiento de la construcción mas próximo al cauce, en el que quedaran reflejadas las posibles zonas exentas de edificios”). Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 9.2.1.3 del PGOU/11.
11. **Catas y estudios geotécnicos de los solares, terrenos y edificaciones:** plano donde se indiquen los puntos concretos donde se pretende realizar las distintas actuaciones.
12. **Movimientos de tierras:** sólo se permite en suelo no urbanizable y con las determinaciones del Art. 9.2.5 del PGOU/11 y demás normativa sectorial aplicable al supuesto concreto.
13. **Reforma a realizar en Establecimientos de Alojamiento Turístico:** de acuerdo con la nueva redacción dada por el Decreto 80/2010, de 30 de marzo, al





artículo 16 del Decreto 35/2008, de 5 de febrero, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, el interesado deberá aportar a esta Gerencia, junto a la solicitud de la licencia de obras, **declaración responsable expresa** sobre la clasificación del proyecto de acuerdo con el grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del establecimiento proyectado. Además, a dicha declaración se adjuntará **memoria justificativa**, firmada por la persona técnica competente, en la que se detallará cada uno de los requisitos contenidos en la misma determinantes de su clasificación. Una vez presentados los citados documentos, esta Gerencia tendrá que remitirlos en un plazo máximo de 10 días a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de turismo, junto a la ficha urbanística correspondiente que será remitida, a su vez, a la Delegación Provincial competente en materia de urbanismo para su conocimiento.

14. Obras a realizar en Centros Asistenciales (guarderías, centros de mayores, centros de servicios sociales o similares, etc.)

El interesado debe aportar antes de la concesión de la licencia de obras la Autorización previa de la Delegación Provincial de la Consejería competente de la Junta de Andalucía, o Certificación de ser innecesaria la misma, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 87/1996, de 20 de febrero, de Autorización, Registro, Acreditación e Inspección de Entidades y Centros - B.O.J.A nº 36 de 28 de marzo de 1996-).

Aclarar al interesado que, con carácter general, la Consejería competente es la de Asuntos Sociales, salvo en el caso de las guarderías que es la Consejería de Educación.

15. Además de los supuestos expresamente indicados anteriormente, **será necesario acompañar la solicitud de licencia de obras con un Proyecto Técnico y Estudio de Seguridad y Salud**, originales y redactados por técnico competente que cuente con titulación académica y profesional habilitante [de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, puesto en relación con el artículo 2.2 b) y c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el proyecto técnico tendrá que estar visado cuando las obras produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural del edificio o tengan por objeto cambiar los usos característicos del mismo, así como cuando vayan a realizarse en un edificio catalogado o con algún tipo de protección y dichas obras afecten a los elementos o partes objeto de protección. En los demás casos, si el proyecto no estuviera visado deberá acompañarse de Certificado emitido por el Colegio Profesional correspondiente en el que se indique que el técnico redactor del proyecto objeto de licencia está colegiado y habilitado para ello] **y de Certificado de Intervención Técnica en la dirección de las obras**, original y visado por el colegio profesional correspondiente [Cuando el proyecto no tenga obligación de visado dicho certificado podrá ser sustituido por Certificado emitido por el Colegio Profesional correspondiente en el que se indique que el técnico designado para dirigir la ejecución de las obras objeto de la licencia está colegiado, habilitado y cuenta con el seguro exigido por la normativa para ejercer la citada dirección técnica. Si el Certificado del Colegio Profesional hace referencia a una colegiación y habilitación genérica, deberá acompañarse, además, por documento firmado por el promotor del expediente en el que se indique el técnico designado





para dirigir las obras e instalaciones objeto de licencia y documento firmado por dicho técnico en el que asuma la dirección de las mismas, o bien un único escrito con igual contenido pero firmado conjuntamente por ambas partes. Igualmente, el Certificado del Colegio Profesional relativo al seguro podrá ser sustituido por el que emita, en los mismos términos, la compañía aseguradora con la que el técnico haya suscrito la póliza de responsabilidad civil referida a la ejecución de las obras objeto de la licencia] **en los siguientes casos:**

- a) **Adaptación o reforma de locales, naves y oficinas:** ver documento específico.
- b) **Construcción de piscinas.**
 1. De uso privado (menos de 20 viviendas). Si no cumple separación a lindero privado debe aportar acuerdo notarial o acta de manifestaciones hecha ante notario donde los vecinos admiten dicho incumplimiento.
 2. De uso colectivo (para 20 o más viviendas): deben presentar dos ejemplares del proyecto y aportar el Anexo de piscinas debidamente cumplimentado.
- c) **Rehabilitaciones de edificios.** Si se trata de una rehabilitación **integral** de un edificio que esté sometido o deba acogerse al régimen de propiedad horizontal, además, deberá aportar al expediente Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente y diligenciado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones (es decir, dicho proyecto deberá acompañar el justificante de haber presentado otro ejemplar, también visado, ante la citada Jefatura).

Cuando la licencia de obras solicitada, impliquen **obras o instalaciones a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales**, se deberá presentar, junto al proyecto técnico, una separata independiente con las obras necesarias y preceptivas que se señalan en el artículo 7 de la Ordenanza Municipal de Urbanización (BOP 21/08/2008). Dicha separata deberá contener, la documentación exigida en el artículo 23 de la citada Ordenanza:

- Nombre y apellidos o razón social del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- Memoria descriptiva en la que se indicarán las razones que justifiquen la necesidad de ejecución de las obras, así como una descripción de las mismas.
- Documento que exprese la conformidad de cada una de las compañías de las acometidas o injertos a sus redes.





- Planos de trazado en planta de las diferentes canalizaciones y actuación en pavimentos, representado sobre cartografía a 1:500, así como cuantos detalles sean necesarios para la definición completa de la obra.
 - Tipología de los pavimentos y elementos urbanísticos afectados.
 - Estudio (o estudio básico) de seguridad y salud.
 - Duración estimada y programa de ejecución de la obra.
 - Presupuesto que refleje el coste de la obra, valorada de acuerdo con los precios incluidos en el cuadro de precios vigente en el Ayuntamiento.
- d) **Instalación y sustitución de ascensores:** Ver documento específico.
- e) **Construcción y ampliación de entreplantas en locales comerciales:** estos proyectos deberán justificar el aumento del techo edificable, con la entreplanta proyectada, además del resto de los parámetros urbanísticos aplicables.
- f) Obras que impliquen construcción, refuerzo o sustitución de **forjados y estructuras**.
- g) **Demoliciones:** El proyecto que debe estar visado [artículo 2 d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio], deberá acompañarse de fotografías de la edificación que se pretende demoler. Si dichas fotografías no se incluyen en el proyecto deberán ir firmadas al dorso por el promotor del expediente y el técnico director de las obras. Atención: En el ámbito del PEPRI Centro, no se permite solicitar la licencia de demolición sin aportar, al mismo tiempo, el proyecto para el otorgamiento de la licencia de la nueva construcción a ubicar en el solar resultante.
- h) **Instalación de captación solar (térmicas o fotovoltaicas):** El proyecto que se elabore deberá reflejar, con claridad, la ubicación exacta de la instalación solicitada, teniendo presente que, de conformidad con el Art. 12.2.30 del PGOU/11, la composición arquitectónica de los elementos técnicos que se pretenden instalar deberá ser integrada con la edificación y sus dimensiones en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
- i) **Instalación de grúa torre o grúa móvil:** Ver documento específico.
- j) **Antenas y equipos de radiocomunicación.** Ver documento específico.



Málaga, octubre de 2011.