

La comisión de Urbanismo aprueba de forma definitiva la nueva ordenanza Municipal de la Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación

- El principal objetivo de la actualización de esta normativa es el de agilizar los trámites urbanísticos para la concesión de licencias y la reducción de trámites de la ciudadanía con el Consistorio
- La comisión también ha aprobado de forma provisional la revisión del PGOU para incorporar los hábitats rurales y el asentamiento 'Los Carneros' a la ordenación urbanística municipal

1/6

Málaga, 15 de septiembre de 2025.- La comisión de Urbanismo, Movilidad y Seguridad ha dado luz verde de forma definitiva al texto normativo que modificará la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) del Ayuntamiento de Málaga, en vigor desde junio de 2019. La propuesta ha salido adelante con los votos a favor del equipo de Gobierno –Grupo Municipal del Partido Popular– y del Grupo Municipal Vox; y los votos en contra de los grupos municipales del Partido Socialista y Con Málaga.

La modificación de esta ordenanza, de ahora en adelante OMLU, se enmarca en el compromiso del equipo de Gobierno para agilizar los trámites urbanísticos para la concesión de licencias y la reducción de trámites de la ciudadanía con el Consistorio para la ejecución de obras de menor entidad.

Tras la aprobación definitiva del texto por parte de la comisión, el siguiente trámite será el visto bueno por parte del Pleno del Ayuntamiento y su entrada en vigor tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

Principales características de la OMLU

Uno de los principales objetivos que se persiguen con la modificación de la norma en vigor es el de actualizar y definir de la manera más clara y precisa posible qué

actuaciones urbanísticas están sujetas a licencia, cuáles pueden realizarse con la presentación de una declaración responsable o comunicación y confirmar cuáles son los actos no sujetos a ninguno de estos controles municipales.

Todo ello, en función de la clase de suelo (urbano sometido a actuación de transformación urbanística, urbano no sometido a actuación de transformación urbanística o rústico) y del régimen jurídico de la edificación afectada por las obras o actuación. Es decir, si es una edificación legal o irregular, si está protegida, fuera de ordenación u ordenanza, etc.

Igualmente, el texto modificado prevé la enumeración de los documentos, informes y autorizaciones necesarias que deben acompañar a la solicitud de la licencia urbanística o al formulario normalizado de declaración responsable o comunicación, en función del tipo de actuación que se pretenda realizar.

Otra de las modificaciones sustanciales es que se facilita el procedimiento desde la concesión hasta la expedición; de esta forma se sustituye el documento expeditivo de la licencia por una comunicación, de modo que en los casos de licencias cuya eficacia quedó condicionada a determinados aspectos y si el cumplimiento de ellos depende exclusivamente del interesado, podrá iniciar la obra o actuación urbanística sin esperar a la emisión de un nuevo documento administrativo que confirme la eficacia del acto (expedición). Para ello, el interesado debe presentar una comunicación acompañada de la documentación que acredita, bajo su responsabilidad, que se han cumplido todas las condiciones de la licencia, sin perjuicio de la comprobación posterior que realice la Gerencia de Urbanismo.

2/6

Por otro lado, se amplían los actos sujetos a comunicación previa para ciertos tramites incluyendo las transmisión y cambios de titularidad, prorrogas, desistimiento, etc., facilitando a la ciudadanía dichos tramites.

También se han actualizado y ampliado los actos no sujetos ni a licencia, ni a declaración responsable o comunicación y se han incorporado en este supuesto los acondicionamientos de espacios libres (ajardinamiento, pavimentación, solares de patios, aceras perimetrales a la edificación —siempre que no afecten jardines protegidos—, y las obras de mantenimiento y conservación de pistas deportivas o piscinas. Tampoco estarán sujetos a ningún trámite previo la limpieza, pintura y acabados de fachada (salvo en los edificios con protección) o la instalación de acristalamientos verticales sin perfilería —siempre que no impliquen aumento de ocupación o volumen—.

Asimismo, regula cómo deben tramitarse aquellas modificaciones que sea necesario realizar durante la ejecución de una obra con título habilitante, de manera que quede claro si esta modificación exige tramitar una licencia urbanística o puede estar simplemente sujeta a la presentación de una declaración responsable, siempre que

estos cambios se pueden realizar mediante esa fórmula.

Por su parte, también facilita la regularización de edificaciones antiguas que quedan asimiladas en su régimen a licencia urbanística (SALU) siempre que estén terminadas y con sus actuales características y destino con anterioridad a agosto de 1986 (si se sitúan en suelo urbano) o del año 1975 si son en suelo rústico, sin que ello suponga la legalización de obras posteriores realizadas sin título habilitante. El procedimiento y los supuestos que pueden acogerse a este reconocimiento de SALU, son desarrollados en la nueva ordenanza y los propietarios que soliciten su certificado podrán:

- Inscribir en el registro de la propiedad un inmueble con el régimen de una edificación legal que podrá extenderse a la parcela en la que se asienta siempre que pueda acreditar que, desde la fecha de terminación de la edificación, la parcela tiene una determinada superficie claramente delimitada.
- Reconocer que el edificio, en dicha fecha, ya contaba con una determinada distribución, al objeto de autorizar su división horizontal, siempre que no haya sido objeto de obras posteriores realizadas sin título habilitante que impidan conocer cuál era la distribución que poseía en su origen.
- Realizar la contratación definitiva de los suministros.
- Reconocer que una parcela no edificada y en suelo urbano, ya se encontraba segregada de su finca matriz, al poder acreditar técnica o documentalmente que ya contaba con una determinada superficie o cuando existan elementos físicos que evidencien que, en dicha fecha, ya constaba como una parcela independiente.

3/6

Por último, potencia el uso del avance tecnológico para facilitar la expedición de licencias por un lado, a través de modelos digitales basados en metodología BIM (modelos 3D con datos asociados), y por otro, abre la posibilidad de poder hacer uso de la Inteligencia Artificial en la concesión de licencias urbanísticas y para la comprobación de las declaraciones responsables, lo cual permitiría utilizar sistemas inteligentes capaces de analizar grandes volúmenes de datos, interpretar normativas y realizar evaluaciones con rapidez y precisión.

Entidades colaboradoras

Uno de los aspectos más importantes de la actualización de la actual OMLU es que ésta introduce la posibilidad de tramitar las licencias urbanísticas y para la presentación y fase de comprobación de las declaraciones responsables o comunicación a través de una entidad colaboradora (colegio profesional o Entidad Urbanística Certificadora EUCA) con el objetivo de agilizar los trámites administrativos. En este sentido, tal y como recoge el texto que hoy recibe aprobación definitiva, la colaboración público-privada no será obligatoria en ningún caso. Solo se realizará cuando el interesado solicite voluntariamente la gestión cualificada de una entidad colaboradora que podrá realizar

tres tipos de certificados que acompañarán a la solicitud de licencia o a la presentación de una declaración responsable o comunicación:

- Certificado de verificación documental (CVD):
 - o Verifica la idoneidad del medio de intervención elegido, es decir, si para la actuación urbanística que se pretende el título habilitante correcto es una licencia, una declaración responsable o una comunicación.
 - o Acredita que, para solicitar la licencia o presentar la declaración responsable o comunicación, se acompaña toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos, incluidos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de presentación.
- Certificado de cumplimiento urbanístico (CCU):
 - o Verifica la idoneidad del medio de intervención elegido.
 - o Acredita que, para realizar una concreta actuación urbanística, la documentación está completa, incluyendo todos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos por la normativa para su ejecución, asegurando que los requisitos formales y de contenido son correctos.
 - o Certifica el cumplimiento y adecuación a la normativa para realizar dicha actuación urbanística.
 - o Puede sustituir al informe técnico municipal, aunque en caso de disconformidad prevalecerá siempre el informe municipal sobre el CCU.
- Certificado de adecuación al título habilitante (CAT):
 - o Verifica la idoneidad del medio de intervención elegido.
 - o Acredita que, para la actuación de ocupación o utilización que se pretende, la documentación está completa, incluyendo todos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales exigidos por la normativa, asegurando que los requisitos formales y de contenido son correctos.
 - o Certifica la adecuación al título habilitante de la actuación urbanística realizada y que su destino es conforme con la normativa.
 - o Puede sustituir al informe técnico municipal, aunque en caso de disconformidad prevalecerá siempre el informe municipal sobre el CAT.

4/6

De estos informes, tanto el CCU como el CAT, tendrán efecto equiparable al informe técnico realizado hasta ahora por los técnicos de la administración.

Los ámbitos de actuación de dichas entidades se irán ampliando mediante acuerdo de

Pleno a fin de garantizar que la información (planeamiento urbanístico, sistema de información geográfica, etc.) es la adecuada.

Hábitats rurales

Por otro lado, la comisión ha dado luz verde hoy (con los votos a favor del equipo de Gobierno –Grupo Municipal del Partido Popular– y de los grupos municipales del Partido Socialista y Vox y la abstención del Grupo Municipal Con Málaga) a disponer la nueva aprobación provisional de la revisión parcial del Plan General Urbanístico de Málaga (PGOU), que sigue de oficio la Gerencia de Urbanismo, con el objeto de incorporar a la ordenación urbanística municipal los hábitats rurales diseminados existente en suelo no urbanizable y que resultan compatibles con el modelo urbanístico; así como el asentamiento ‘Los Carneros’ (calificado como suelo urbano no consolidado).

La revisión propone la regulación y ordenación de estos ámbitos para garantizar la provisión organizada de servicios básicos como saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad, así como la implementación de medidas ambientales y de protección frente a riesgos como los incendios forestales.

El documento técnico, que ya ha pasado por una serie de aprobaciones y modificaciones para incorporar determinaciones de diversos organismos, ha sido remitido a la Junta de Andalucía para su aprobación definitiva. De forma previa a la aprobación definitiva por parte de la administración regional, el expediente se somete a la aprobación provisional por parte de la comisión y el Pleno para formalizar las últimas correcciones, así como para verificar los informes sectoriales preceptivos y vinculantes.

5/6

La revisión se ampara en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que contemplaba la clasificación de terrenos como suelo urbano consolidado o como suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado, respectivamente. De igual forma, la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que derogó a la LOUA también lo prevé. A su vez, el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) establece la obligación de identificar y regular estos ámbitos, reconociendo la potestad del planeamiento urbanístico para su incorporación controlada.

Así, la revisión del PGOU se realiza por motivos de interés público y social para regularizar estas agrupaciones de viviendas, de modo que se permite la implantación de servicios y dotaciones comunes de manera sostenible.

Concretamente, mediante al proyecto que hoy ha recibido luz verde de forma provisional, tras la finalización de este trámite y su publicación en el BOJA se reconocerán urbanísticamente los siguientes ámbitos:

- 25 hábitats rurales diseminados (localizados en ámbitos de Campanillas, Los Montes, Puerto de la Torre, Pedrizas y Málaga Este). La incorporación de éstos implica el

reconocimiento de su identidad y la modificación del régimen jurídico que les afecta. Actualmente en el PGOU se identifican en su mayoría como suelo no urbanizable de especial protección pasando a ser considerados ahora en la categoría de hábitats rurales dentro del suelo no urbanizable. Son los siguientes: Locotta-San Antonio, Costilla, Los Arias, El Mallorquín, El Ciprés, Cortijo del Conde, Salinas, El Cerrillo, Cuesta del Cerrado, Casas de Lanzas, Los Vázquez, Los Ruices, El Mirlo, Matagatos, Los Negros, Molino de San Telmo, Los Pintados, Cotrina, Valladares, venta El Boticario, venta El Detalle, Las Maravillas, La Pocaria, Las Tres Marías.

- Un asentamiento urbanístico (Los Carneros). Pasa a ser suelo urbano no consolidado.

De igual forma, la comisión también ha aprobado solicitar, previo a la aprobación definitiva, informes de verificación a las distintas administraciones estatales a Aviación Civil, Carreteras del Estado y a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Una vez emitidos los informes de verificación o expedida certificación por parte del órgano competente, se remitirá el expediente completo a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para su aprobación definitiva y publicado en el BOJA.