

ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y DEMÁS MEDIOS DE INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. (OMLU)

PREÁMBULO	4
TÍTULO PRIMERO. - DISPOSICIONES GENERALES.	12
Artículo 1.- Objeto.	12
Artículo 2.- Ámbito de aplicación.	12
Artículo 3.- Definiciones.....	12
Artículo 4.- Normativa.	18
Artículo 5.- Organos competentes.	18
Artículo 6.- Sujetos obligados.	18
Artículo 7.- Derechos de los interesados.	18
Artículo 8.- Deberes de los interesados.	19
Artículo 9.- Formularios normalizados, lugar de presentación y documentación.....	20
Artículo 10.- Proyectos y otros documentos técnicos.....	20
TÍTULO SEGUNDO. - INFORMACIONES URBANÍSTICAS, DECLARACIONES DE IMPOSIBILIDAD FÍSICA DE ACCESIBILIDAD Y RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A LICENCIA URBANÍSTICA (SALU).	21
CAPÍTULO I. INFORMACIONES URBANÍSTICAS.	21
Artículo 11.- Concepto de información urbanística.	21
Artículo 12.- Tipos de informaciones urbanísticas.....	21
Artículo 13.- Régimen jurídico de las informaciones urbanísticas.	22
CAPÍTULO II. DECLARACIONES DE IMPOSIBILIDAD FÍSICA DE ACCESIBILIDAD.	22
Artículo 14.- Concepto de declaración de imposibilidad física de accesibilidad.....	22
CAPÍTULO III. SITUACIÓN DE ASIMILADO EN SU RÉGIMEN A LICENCIA URBANÍSTICA (SALU).	23
Artículo 15.- Régimen jurídico SALU	23
TÍTULO TERCERO. - RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS MEDIOS DE INTERVENCIÓN.	24
CAPÍTULO I. MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.	24
Sección Primera. Tipos de medios de intervención.	24
Artículo 16.- Actos sujetos a licencia urbanística.	24
Artículo 17.- Actos sujetos a declaración responsable.	27
Artículo 18.- Actos sujetos a comunicación.....	29
Artículo 19.- Actos no sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación.	30
Artículo 20.- Actos promovidos por las Administraciones Públicas.....	33
Sección Segunda. Tipos de actuaciones urbanísticas.....	33
Artículo 21.- Actuaciones urbanísticas de construcción, edificación, instalación y obras.	33
Artículo 22.- Actuaciones urbanísticas de demolición	33
Artículo 23.- Actuaciones urbanísticas de parcelación, segregación y división urbanística.	35
Artículo 24.- Actuaciones urbanísticas de ocupación y de utilización.	37
Artículo 25.- Actuaciones urbanísticas de cambio de uso.	38
Artículo 26.- Actuaciones urbanísticas de uso y obras de carácter provisional.	39
Artículo 27.- Actuaciones urbanísticas de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización.	41
CAPÍTULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS.	41
Sección Primera. Disposiciones generales.....	41
Artículo 28.- Concepto y normas generales de las licencias urbanísticas.....	41
Artículo 29.- Documentación de licencia de obras.	41
Artículo 30.- Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística.	42
Artículo 31.- Cómputo de plazo de resolución.....	42
Artículo 32.- Silencio administrativo.....	42
Artículo 33.- Resolución presunta y comunicación de inicio de las obras.	43
Artículo 34.- Licencia por fases y parciales.....	43
Artículo 35.- Condicionantes de la licencia y sus efectos.....	44
Artículo 36.- Vigencia de las licencias urbanísticas.....	46
Artículo 37.- Prórroga de los plazos de inicio y de ejecución de los actos amparados en una licencia.....	46
Artículo 38.- Cambio de titularidad de una solicitud de licencia urbanística y transmisión de las licencias concedidas.	47
Artículo 39.- Modificaciones de las actuaciones amparadas por las licencias.....	47
Sección Segunda. Del procedimiento de las licencias.....	48
Artículo 40.- Solicitud y mejora de la misma.	48
Artículo 41.- Informes y autorizaciones municipales y/o sectoriales.	48
Artículo 42.- Informes técnico y jurídico.....	49
Artículo 43.- Subsanación de deficiencias.	49
Artículo 44.- Resolución.....	50
Artículo 45.- Inicio de la ejecución de las obras con resolución expresa de concesión.	50
Subsección Segunda.....	50
CAPÍTULO III. DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES.	50
Sección Primera. Disposiciones generales.....	50
Artículo 46.- Concepto de declaración responsable y comunicación.	50
Artículo 47.- Tipos de declaración responsable.	51
Artículo 48.- Vigencia de la declaración responsable.....	51



Artículo 49.- Prórroga de la vigencia la declaración responsable..... 51

Artículo 50.- Cambio de titularidad de la declaración responsable..... 52

Artículo 51.- Modificaciones de los datos generales consignados en el formulario de una declaración responsable 52

Artículo 52.- Régimen Jurídico de las declaraciones responsables y comunicaciones. 53

Sección Segunda. Disposiciones particulares según el tipo de declaración responsable. 54

Artículo 53.- Declaración responsable de obras, cambio de uso y demolición. 54

Artículo 54.- Declaración responsable de instalación auxiliares de las obras. 54

Artículo 55.- Declaración responsable de instalaciones temporales para la celebración de eventos..... 57

Sección Tercera. Del procedimiento de comprobación, control e inspección de la declaración responsable y la comunicación. 57

Artículo 56.- Presentación de las declaraciones responsables y comunicaciones. 57

Artículo 57.- Comprobación de la declaración o comunicación..... 58

Artículo 58.- Informes..... 59

Artículo 59.- Informes y autorizaciones sectoriales y municipales. 59

Artículo 60.- Actuaciones derivadas del resultado de la comprobación, control e inspección de la declaración responsable o comunicación..... 59

TÍTULO QUINTO. - COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA..... 61

Artículo 61.- Colaboración público-privada. 61

Artículo 62.- Ámbito de actuación de las entidades colaboradoras. 61

Artículo 63.- Tipos de certificado emitidos por las entidades colaboradoras. 61

Artículo 64.- Requisitos formales de los certificados. 62

Artículo 65.- Subsanación de documentación 62

Artículo 66.- Informes y/o autorizaciones municipales y/o sectoriales solicitados por las entidades colaboradoras. 63

Artículo 67.- Emisión de los certificados. 63

Artículo 68.- Efectos de los certificados. 63

TÍTULO CUARTO. - RÉGIMEN DISCIPLINARIO..... 64

Artículo 69.- Normativa. 64

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. PUBLICACIÓN DE FORMULARIOS NORMALIZADOS Y DE LA DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ADJUNTARSE PARA CADA TIPO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. 64

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. PROCEDIMIENTO PARA AMPLIAR LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS. 64

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. ASISTENCIA MUNICIPAL A LAS ENTIDADES COLABORADORAS..... 64

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA DIGITAL 65

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. PROMOCIÓN DE LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN EL PROCEDIMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS Y PARA LA COMPROBACIÓN DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES. 65

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. LENGUAJE NO SEXISTA..... 65

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. PROCEDIMIENTOS INICIADOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA ORDENANZA 65

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. DEROGACIÓN NORMATIVA. 66

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. ENTRADA EN VIGOR. 66

ANEXOS. 66

Anexo I. Clasificación de licencias y declaraciones responsables según el tipo de obra o instalación. 66

Anexo I.1. Listado de edificaciones, obras e instalaciones sometidos a licencias o declaraciones responsables..... 66

ANEXO I.2. CUADRO SALU 67

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA TODOS LOS TIPOS DE PROCEDIMIENTOS. 67

ANEXO II.1. LICENCIA DE OBRAS 69

ANEXO. II.2. LICENCIA DE PARCELACIÓN..... 71

ANEXO. II.2.1. PARCELACIÓN/SEGREGACIÓN..... 71

ANEXO. II.2.2. MODIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN HORIZONTAL DE EDIFICIO POR DESVINCULACIÓN DE ANEJO..... 72

ANEXO. II.3. RECONOCIMIENTO DE SITUACIÓN DE ASIMILADO AL RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN CON LICENCIA (SALU)..... 74

ANEXO. II.4. DECLARACIÓN DE IMPOSIBILIDAD FÍSICA DE ACCESIBILIDAD..... 75

ANEXO. II.5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE CALIFICACIÓN. 76

ANEXO. II.6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA DE USO. 76

ANEXO. II.7. CONSULTA PREVIA A LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS O DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS O INSTALACIONES..... 77

ANEXO. II.8. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS. 77

ANEXO. II.9. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE 1º OCUPACIÓN Y/O UTILIZACIÓN DE OBRA NUEVA- OBRAS LOE. 78

ANEXO. II.10. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OCUPACIÓN Y/O UTILIZACIÓN EN EDIFICACIONES EXISTENTES..... 80

ANEXO. II.10.1. PARA LA EDIFICACIÓN EXISTENTE CON LICENCIA DE OBRAS, DECLARACIÓN RESPONSABLE O CAMBIO DE USO PREVIO. 80

ANEXO. II.10.2. PARA VIVIENDA EXISTENTE, SIN LICENCIA DE OCUPACIÓN O CAMBIO DE USO PREVIO. 82

ANEXO. II.11. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INSTALACIÓN DE CUBAS O CONTENEDORES DE ESCOMBROS..... 82

ANEXO. II.12. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE ANDAMIO/S O CUALQUIER OTRO MEDIO AUXILIAR A LA OBRA QUE IMPLIQUE UNA INSTALACIÓN FIJA SOBRE LA VÍA PÚBLICA. 82

ANEXO. II.13. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE VALLADO Y/O PLATAFORMA ELEVADORA. 83

ANEXO. II.14. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE BAMBAS COLGANTES Y OTROS TRABAJOS VERTICALES EN ALTURA. 83

ANEXO. II.15. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE GRÚA-TORRE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA..... 84

ANEXO. II.16. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INSTALACIONES TEMPORALES. 84

ANEXO. II.17. COMUNICACIÓN DE TRANSMISIÓN. 85

ANEXO. II.17.1. CAMBIO DE TITULARIDAD DE UNA LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE. 85

ANEXO. II.17.2. CAMBIO DE DENOMINACIÓN SOCIAL DE LA ENTIDAD TITULAR DE LA LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE. 86

ANEXO. II.18. COMUNICACIÓN DE PRÓRROGA..... 86



ANEXO II.18.1. PLAZOS DE INICIO DE LAS OBRAS.	86
ANEXO II.18.2. PLAZOS PARA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y DE LA VIGENCIA DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE	86
ANEXO II.19. COMUNICACIÓN DE INICIO DE LAS OBRAS.....	87
ANEXO II.19.1. OBRAS CON RESOLUCIÓN EXPRESA	87
ANEXO II.19.2. OBRAS CON RESOLUCIÓN PRESUNTA.....	87
ANEXO III. TABLA DE CORRESPONDENCIA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y DEMÁS MEDIOS DE INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.	87
ANEXO IV. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y ABREVIATURAS.	89

PREÁMBULO

Resulta evidente que la tramitación de las licencias urbanísticas no se realiza, en nuestro municipio ni tampoco en la mayoría de municipios andaluces y españoles, con la agilidad que sería exigible.

Por ello, la aprobación del *Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía*, que forma parte del *Plan Andalucía Simplifica*, denominado '*Plan AS*', supone una importante oportunidad para aclarar y agilizar la tramitación de las licencias urbanísticas en los municipios andaluces, acortando de forma sustancial los plazos de tramitación y fomentando la colaboración público-privada a través de los Colegios Profesionales y las Entidades Urbanísticas Certificadoras, en línea con el camino ya emprendido por otras comunidades autónomas.

Sin embargo, con la modificación legislativa aprobada por el Consejo de Gobierno de nuestra Comunidad Autónoma, no se agota el marco normativo necesario para garantizar la buena marcha del sistema. Es necesario completar la legislación autonómica con una Ordenanza Municipal que regule, de forma adaptada a nuestras peculiaridades y capacidades y apurando al máximo las posibilidades que ofrece la nueva normativa, los procedimientos de tramitación de licencias y la fase de comprobación de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.

Aunque la *Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás Medios de Intervención en el Uso del Suelo y la Edificación (OMLU)*, es relativamente reciente, puesto que entró en vigor el 11 de junio de 2019 (BOP N°109 de 10/06/2019), lo cierto es que su contenido necesita ser actualizado, ya que se redactó estando vigente la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)* y el *Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU)*, normas que no recogían la figura de la declaración responsable y que sometían todas las actuaciones a licencia urbanísticas.

4/89

Con este panorama normativo, únicamente podíamos "agarrarnos" a la *Directiva de Servicios Europea* y a la *Ley 39/2015*, cuyo *artículo 69* ya regulaba las declaraciones responsables y comunicaciones, para aplicarla a los poquísimos supuestos que la *LOUA*, en su *artículo 169*, no sometía a licencia urbanística. Estos supuestos eran exclusivamente, entendiéndolo a "sensu contrario" el *apartado 1.e) de la LOUA*: "*Las obras de modificación o reforma, cuando NO afectasen a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior de las edificaciones*". Fue el *RDU* el que dio legitimidad a los municipios, en su *artículo 18*, al habilitar a los Ayuntamientos para que regulasen mediante Ordenanza Municipal las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, así como para poder detallar los documentos exigidos según el tipo de actuación de que se trate.

Pero la verdad es que, la normativa urbanística vigente en el momento en que elaboramos y aprobamos la *OMLU*, dejaba poco margen de maniobra para poder sujetar actuaciones urbanísticas a declaración responsable o comunicación.

Fue después de la publicación de nuestra Ordenanza cuando se modificó la *LOUA* al introducirse el *artículo 169.bis* donde ya sí recogía más supuestos que podían someterse a

declaración responsable y comunicación. Por eso, casi desde su entrada en vigor, uno de los principales objetivos de la **OMLU**, que era dejar claro al ciudadano qué actuaciones urbanísticas están sometidas a licencias y cuáles a declaración responsable o comunicación, quedó obsoleto.

Para paliar esta situación, en estos años, el Servicio de Licencias de la GMU ha elaborado y publicado en la web municipal formularios normalizados que sí recogían los cambios normativos. Con el objetivo de ayudar a la ciudadanía, estos formularios, además de enumerar qué actos están sujetos a licencia urbanística y cuáles a declaración responsable o comunicación, también detallan los documentos que deben acompañar a cada tipo de actuación urbanística que se pretenda, en función del alcance de la obra o actuación, de la ubicación del inmueble y de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Al mismo tiempo, se ha ido implantado paulatinamente la tramitación electrónica en los distintos procedimientos (<https://urbanismo.malaga.eu/tramites/obras/>) que no es un mero registro de entrada electrónico, sino que está implementado con un Asistente Virtual que va guiando al ciudadano que realiza la presentación a través de la Sede Electrónica municipal, para que sepa si ha elegido el formulario correcto y para que vaya incorporando los documentos necesarios según la actuación que quiera realizar. Y junto al justificante de presentación queda detallado, además de los documentos presentados, lo que es más importante, cuáles son los documentos que faltan por aportar. De manera que, desde el momento de presentar su solicitud de licencia urbanística o el formulario de declaración responsable será conocedor de si lo aportado es suficiente o si debe adjuntar algún documento más para poder tener el título habilitante para la obra o actuación urbanística que desea hacer.

Pero lo cierto es que, mientras que los formularios normalizados y la tramitación electrónica siguen los avances normativos, la **OMLU** ha quedado obsoleta, lo cual crea un grave desconcierto e inseguridad a la ciudadanía.

5/89

Tras la entrada en vigor de *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)* y del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA)*, el Servicio de licencias de la GMU consideró más ágil adaptar primero los formularios y la tramitación electrónica a estos cambios normativos y, ahora que ya tenemos cierta "rodaje", actualizar nuestra Ordenanza.

Además, la publicación del *Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía*, ha sido el impulso final que nos ha llevado a iniciar la tan necesaria modificación de la **OMLU**, aunque debido a los numerosos cambios que se van a introducir, es más bien una ordenanza nueva.

Los principales objetivos a conseguir con este nuevo texto normativo, son:

1. Avanzar en el proceso de modificaciones normativas que se inició con la **Directiva de Servicios Europea**, que fue lo que motivó en su día la aprobación de la **OMLU**, y que se ha ido desarrollando y extendido, posteriormente, tanto a nivel estatal como autonómico.

El nuevo texto de la *OMLU* debe ser coherente con el ordenamiento jurídico europeo, estatal y autonómico vigente, y en cumplimiento de los principios de buena regulación que debe regir toda actividad normativa, según lo dispuesto en el *artículo 129.4* de la *Ley 39/2015*, *tenemos que conseguir que la OMLU* vuelva a ser el marco jurídico de referencia de la regulación municipal de las licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones, devolviendo la seguridad jurídica que los ciudadanos merecen.

Por ello, es necesario articular mecanismos adecuados y suficientes, aprovechando la experiencia acumulada y las mejoras realizadas con la tramitación electrónica, para eliminar los obstáculos e inseguridades que ocasionaba tener en vigor una Ordenanza no adaptada a los recientes cambios normativos.

2. Es primordial ofrecer un único marco jurídico en el que se conjugue de forma clara y eficaz el principio de simplificación administrativa que beneficie el desarrollo de la economía de nuestra ciudad y de las nuevas tecnologías y donde se garantice el acceso a las fuentes de energía renovable y de autoconsumo sin menoscabar el respeto a la normativa urbanística y a la protección del patrimonio histórico artístico, del medio ambiente y demás bienes jurídicos a proteger.
3. 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.
4. Eliminar la distinción que hacía la *OMLU* entre tres tipos de licencias de obras (LT1, LT2 y LT3) y configurar un ámbito procedimental donde sólo exista un tipo de licencia, junto con las declaraciones responsables, las comunicaciones y los certificados de situación asimilada en su régimen a licencia urbanística (SALU), clarificando la documentación, informes y autorizaciones sectoriales y de otras áreas municipales necesarias en cada caso y el momento en el que deben ser presentadas.
5. Facilitar la regularización de edificaciones antiguas que quedan asimiladas en su régimen a licencia urbanística (SALU). El procedimiento y los supuestos que pueden acogerse a este reconocimiento de SALU, que no supondrá la legalización de obras posteriores realizadas sin título habilitante, son desarrollados en la nueva *OMLU* y los propietarios que soliciten su certificado podrán:
 - a) 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.
 - b) Reconocer que el edificio, en dicha fecha, ya contaba con una determinada distribución, al objeto de autorizar su división horizontal.
 - c) Realizar la contratación definitiva de los suministros.
 - d) Reconocer que una parcela no edificada y en suelo urbano, ya se encontraba segregada de su finca matriz en una determinada fecha.
6. Mantener el control urbanístico previo a través de la licencia, únicamente, para aquellos supuestos tasados en los que se pone de manifiesto una razón imperiosa de interés general que lo haga necesario y proporcionado. No obstante, para agilizar el inicio de las obras esta

Ordenanza permitirá sustituir el documento expeditivo de la licencia por una comunicación en aquellas licencias cuya eficacia quedó condicionada a determinadas condiciones, cuando su cumplimiento dependa exclusivamente del interesado.

7. Ampliar los actos sujetos a declaración responsable a todos los supuestos que legalmente sea posible, ya que esta es la figura que consigue mayor agilidad y que ayuda a potenciar más la economía, dejando claro que el municipio premiará la legalidad de la edificación existente con la celeridad que da la figura de la declaración responsable, pero sin olvidar la responsabilidad que se exigirá a los agentes intervinientes y que será comprobada ex post.
8. Incorporar mejoras en el régimen jurídico de las declaraciones responsables a efectos de agilizar y reforzar los mecanismos de control de la Administración y ofrecer mayor seguridad jurídica en la protección de los intereses jurídicos afectados por las actuaciones urbanísticas de los particulares. Se plantean aspectos tales como:
 - a) Acotar de forma clara la diferencia entre la comprobación forma (presentación completa de los documentos exigibles o si la actuación está incluida entre las que deben ser objeto de declaración responsable) y la comprobación material (la conformidad de la actuación con la normativa urbanística y sectorial aplicable).

En relación con la comprobación material se plantea, para determinadas actuaciones, la posibilidad de regular un sistema de visita de inspección preceptiva.
 - b) Calificar la omisión de la documentación obligatoria de la declaración responsable como incumplimiento esencial, estableciéndose la posibilidad de impedir la presentación en el registro municipal de aquellas declaraciones responsables que no acompañen la documentación completa.
9. Regular cómo deben tramitarse las modificaciones que sea necesario realizar durante la ejecución de una obra con título habilitante, para dejar claro cuando exige tramitar una licencia urbanística o si puede estar simplemente sujeta a la presentación de una declaración responsable.
10. Incorporar las oportunidades que, en relación a la colaboración público-privada, ofrece el recién aprobado Decreto-Ley 3/2024, desarrollando e implementando los Protocolos/Convenios firmados por nuestro Ayuntamiento con los Colegios Profesionales y detallando el alcance de las funciones que podrán tener dichos Colegios así como las Entidades Urbanísticas Certificadoras para agilizar los trámites administrativos, con el objetivo de mejorar la calidad del servicio público para impulsar al máximo la actividad económica de nuestra ciudad.

La colaboración público-privada, en ningún caso será obligatoria, sólo se realizará cuando el interesado voluntariamente solicite la gestión cualificada de una Entidad Colaboradora (Colegios Profesionales o Entidades Urbanísticas Certificadoras).

Las Entidades Colaboradoras podrán realizar tres tipos de certificados que acompañarán a la solicitud de licencia o a la presentación de una declaración responsable o comunicación:

- a) El Certificado de verificación documental (CVD) que complementa la fase de presentación.
- b) El Certificado de cumplimiento urbanístico (CCU) que constata el cumplimiento de la normativa exigida para tener un título habilitante, en la fase de ejecución de una determinada actuación urbanística.

- c) El certificado de adecuación al título habilitante (CAT) que confirma, en la fase de ocupación y utilización, que lo ejecutado se ajusta al título habilitante y que su destino es conforme con la normativa.

Tanto el CCU como el CAT tendrán efectos equiparables al informe técnico municipal, aunque en caso de disconformidad prevalecerá siempre el informe municipal sobre ambos certificados.

Para que la colaboración público-privada sea un recurso efectivo la OMLU recoge una serie de medidas:

- a) Regular los supuestos en los que las entidades colaboradoras podrán actuar, así como las tareas que podrán desempeñar.
 - b) Establecer sistemas de control y seguimiento de estos entes colaboradores a fin de garantizar la eficiencia, la calidad del sistema y su adecuado funcionamiento, fiscalizando la corrección o incorrección de sus actuaciones, desde el punto de vista técnico, adoptando en consecuencia las medidas correctoras y sancionadoras oportunas en caso de que sean necesarias.
11. No obstante, para que estas medidas sean una realidad, la GMU debe seguir trabajando para:
- a) Potenciar la información y el asesoramiento urbanístico a efectos de ofrecer al ciudadano, en general, y a las entidades colaboradoras, en particular, una orientación técnica y jurídica profesional y personalizada de los requisitos y condiciones exigibles a las actuaciones urbanísticas que pretendan desarrollar, facilitando el cumplimiento de un marco jurídico excesivamente amplio y complejo y favoreciendo la seguridad jurídica y eficacia del sistema de verificación urbanística municipal.
 - b) Digitalizar todo el planeamiento, recopilar y publicar instrucciones y criterios de interpretación de la normativa técnica y jurídica, que faciliten la información y el trabajo a las entidades colaboradoras y a la ciudadanía en general, así como al técnico municipal, haciendo más accesible y clara toda la normativa necesaria para redactar e informar un proyecto.
 - c) Seguir avanzando en las oportunidades que ofrece la administración electrónica en materia de simplificación de procedimientos y agilización de trámites, plasmando en la Ordenanza la realidad electrónica que ya tenemos implantada y dejando la puerta abierta para futuros cambios y mejoras.

En la presente Ordenanza se introduce paulatinamente el uso de modelos digitales, ampliando el principio de Colaboración público-privada, a través de un entorno colaborativo partiendo de la centralización de toda la información territorial y urbana en recursos corporativos. Esto, unido a la parametrización de todos los elementos arquitectónicos y urbanos, hace posible optimizar gran parte de los procedimientos administrativos relacionados con la edificación consiguiendo numerosos beneficios, como son el lograr la aplicación de unicidad del dato, la mejora de la eficacia y eficiencia de los procesos administrativos, la incrementación de la transparencia o el aumento en la calidad de los proyectos arquitectónicos.

Los procesos de supervisión de proyectos arquitectónicos para la obtención de licencias urbanísticas se han llevado a cabo tradicionalmente utilizando medios manuales, analizando la planimetría y documentación adicional del proyecto en formato papel. En los últimos tiempos, gracias a la implementación del expediente

administrativo electrónico, la documentación de los proyectos, por parte de los interesados se realiza a través del Asistente Virtual de Licencias (AVIL). Por lo tanto, la documentación tiene formato digital, pero en 2D, obteniendo la información de fuentes independientes (memoria, planos, etc.). Sin embargo, la comprobación de la normativa urbanística y la legislación sectorial se sigue realizando a través de medios manuales.

El siguiente paso consistirá en recibir, como parte de la documentación, un modelo 3D en formato abierto, que contenga toda la información necesaria para el chequeo de la normativa urbanística. Y que, este modelo 3D se pueda comprobar a través de una herramienta tecnológica digital que contenga los parámetros urbanísticos necesarios.

El Ayuntamiento de Málaga se suma al grupo de ciudades que lideran el proceso innovador de digitalización del sistema de licencias, como Helsinki, Rotterdam, Vantaa, Madrid, Tallinn o Viena.

De las buenas prácticas realizadas por estos municipios se observan las múltiples ventajas que aporta el uso de esta metodología en la concesión de licencias urbanística, mayor eficacia y reducción de tiempos y esfuerzos, ahorro de costes, mejora en la experiencia del usuario, verificación automática de la conformidad, mayor conocimiento de los proyectos, etc.

- d) Por otro lado, estamos ante un nuevo reto como sociedad, la integración de la Inteligencia Artificial (IA) en nuestro día a día, siendo un paso significativo hacia la modernización y la optimización de los procesos administrativos de concesión de licencias urbanísticas y el procedimiento de comprobación, control e información, en el ámbito urbano.

Esta iniciativa se fundamenta en la necesidad de mejorar la eficiencia, la transparencia y la calidad de los servicios públicos, al tiempo que se facilita la gestión y el desarrollo urbanístico de manera sostenible.

9/89

La introducción de la IA en este ámbito implica la implementación de sistemas inteligentes capaces de analizar grandes volúmenes de datos, interpretar normativas y realizar evaluaciones con rapidez y precisión. Estos sistemas pueden automatizar tareas repetitivas y complejas, como la revisión de documentos, la verificación del cumplimiento normativo y la emisión de dictámenes, reduciendo así los tiempos de espera y minimizando el riesgo de errores humanos.

Además, la IA permite generar modelos predictivos y analíticos que pueden ayudar a anticipar posibles conflictos o problemas en los proyectos urbanísticos, facilitando la toma de decisiones informadas y la gestión proactiva de los recursos. Asimismo, la transparencia y la trazabilidad de los procesos se ven fortalecidas mediante la disponibilidad de registros y datos actualizados en tiempo real, lo que contribuye a generar confianza tanto en los ciudadanos como en los agentes del sector.

En definitiva, la introducción de la IA en la concesión de licencias urbanísticas y declaraciones responsables representa una oportunidad para impulsar la innovación y la eficacia en la gestión urbana, promoviendo un desarrollo urbano más ágil, inteligente y sostenible. Esta medida se alinea con los objetivos de modernización administrativa y mejora del servicio público, contribuyendo a crear ciudades más eficientes, inclusivas y preparadas para afrontar los desafíos del siglo XXI.

Las cuestiones que se pretenden resolver y mejorar requieren de una respuesta normativa inmediata por parte del Ayuntamiento de Málaga, habida cuenta de que lo contrario supondría mantener la vigencia de una Ordenanza que ha devenido obsoleta.

No existe alternativa, regulatorio o no regulatoria, diferente a la que se propone, que permita resolver la problemática actual. La alternativa de no modificar el marco regulatorio en la materia y mantener el vigente no es aceptable pues:

- Las posibles soluciones alternativas que hasta la fecha se han estado haciendo sin modificar la **OMLU**, tales como, normalización de formularios, instancias, actualización de la documentación a presentar, publicidad de criterios de interpretación en el portal web, directrices internas para simplificar trámites, etc., son necesarias para mejorar el servicio que se presta al ciudadano, pero no suficientes, y seguirían estando en clara contradicción si mantenemos la actual redacción de la Ordenanza, lo cual iría totalmente en contra del principio de seguridad jurídica.
- Supondría renunciar a incorporar las posibilidades que permite el nuevo **Decreto-ley 3/2024**, que establece nuevos mecanismos de asesoramiento, colaboración y agilización de trámites para dar adecuada respuesta a las demandas y necesidades de los ciudadanos, lo cual redundaría negativamente en la actividad económica de nuestro municipio.

En consecuencia, queda justificado que se requiere de un nuevo texto para la **OMLU** por una razón de interés general, de manera que, esta administración está actuando en base a los principios de necesidad y de eficacia previstos en el **artículo 129 apartados 2 y 6 de la Ley 39/2015**.

La nueva Ordenanza se estructura en cinco títulos y consta de 69 artículos, 6 disposiciones adicionales, 1 transitoria, 1 derogatoria, 1 final y 4 anexos

- **El Título Primero – Disposiciones generales** – Regula el objeto, ámbito de aplicación, normativa, órganos competentes, derechos y deberes de los interesados y su representación. También introduce la colaboración público privada y detalla los requisitos formales y el contenido de los formularios, proyectos y demás documentación técnica. Además, en su artículo 3 recoge una serie de definiciones al objeto de clarificar el contenido de la Ordenanza.
- **El Título Segundo – Informaciones urbanísticas, declaraciones de imposibilidad física de accesibilidad y reconocimiento de la situación de asimilado a licencia urbanística (SALU)** – Regula la tipología y el régimen jurídico de estos procedimientos.
- **El Título Tercero – Régimen Jurídico de los medios de intervención** – Indica cuál es el título habilitante que corresponde a cada actuación urbanística, en función de la clase de suelo y del régimen jurídico de la edificación objeto de la actuación, enumerándose, de manera exhaustiva, qué actos están sujetos a licencia, declaración responsable o comunicación, así como los supuestos que no requieren de título habilitante alguno. También se describen las diferentes actuaciones urbanísticas. A continuación, se recoge el concepto y las disposiciones generales de las licencias urbanísticas y de las declaraciones responsables y se detalla, tanto el procedimiento para el otorgamiento de las licencias, como el de comprobación de las declaraciones responsables y comunicaciones.
- **El Título Cuarto – Colaboración público-privada** – Regula el marco normativo para la colaboración público-privada en el ámbito urbanístico, en consonancia con la legislación vigente y las disposiciones específicas de esta Ordenanza. Este modelo de colaboración busca agilizar los procedimientos administrativos y garantizar el cumplimiento normativo mediante la intervención de entidades urbanísticas certificadoras (EUCAS) y Colegios

Profesionales, quienes, debidamente registrados, emitirán certificados clave para la tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

Las entidades colaboradoras podrán participar en diversas actuaciones urbanísticas, con ciertas limitaciones, asegurando que los procedimientos cumplan con los requisitos legales en cada etapa del proceso, desde la verificación documental inicial hasta la adecuación al título habilitante. Dichos certificados estarán sujetos a estrictos controles formales, subsanación de deficiencias y obtención de autorizaciones sectoriales, con el fin de garantizar la calidad técnica y jurídica de las actuaciones.

La emisión de los certificados por parte de las entidades colaboradoras, aunque puede equipararse en ciertos casos a los informes técnicos municipales, será supervisada por los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento, que mantienen la potestad de revocar cualquier certificado en caso de incumplimiento normativo. Con ello, se asegura una adecuada coordinación entre las entidades colaboradoras y la administración municipal, garantizando la legalidad, transparencia y responsabilidad en el desarrollo urbano.

- **El Título Quinto – Régimen Disciplinario** – Se limita a derivar esta materia a la legislación urbanística andaluza.

En cuanto a las disposiciones adicionales, la **disposición adicional primera**, recoge la obligación de la GMU de mantener permanentemente actualizados en la Sede Electrónica del Ayuntamiento los formularios normalizados, así como la descripción detallada de la documentación jurídico-administrativa y técnica necesaria para la tramitación de los respectivos procedimientos. La **disposición adicional segunda** señala que el Pleno del Ayuntamiento, mediante acuerdo, habilitará los sectores en los que el certificado de cumplimiento urbanístico (CCU) o el certificado de adecuación al título habilitante (CAT) puede ser equiparable al informe técnico municipal. La **disposición adicional tercera** recoge el compromiso de la GMU de proporcionar asistencia técnica y establecer canales de comunicación con las entidades colaboradoras que hagan posible su correcta participación en el proceso de otorgamiento de licencias y para la presentación y comprobación de las declaraciones responsables. La **disposición adicional cuarta** indica que la GMU desarrollará un Plan de Actuación por etapas al objeto de implantar un modelo de trabajo basado en metodología digital para comprobar la adecuación de los parámetros urbanísticos del proyecto a la normativa vigente, así como el contenido mínimo que debe incluir la herramienta digital. La **disposición adicional quinta** destaca la apuesta de la GMU por la promoción de la inteligencia artificial en el procedimiento de licencias urbanísticas y para las declaraciones responsables, estableciendo programas de formación destinados al personal de la GMU con el objetivo de familiarizarlos con las herramientas de inteligencia artificial y promover su uso efectivo. Para terminar, la **disposición adicional sexta** se refiere al lenguaje no sexista en la ordenanza.

11/89

La ordenanza también cuenta con una **disposición transitoria única** para los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza, una **disposición derogatoria única** en la que queda derogada la Ordenanza Municipal Reguladora de la Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación, publicada en el BOP de Málaga el 10 de junio de 2019, y una **disposición final** señalando el momento de su entrada en vigor.

Por último, esta Ordenanza consta de 4 anexos donde, de manera detallada, se establece: En el **Anexo I**, la clasificación de las licencias y declaraciones responsables, en función del tipo de

actuación, las características del inmueble y su ubicación. En el **Anexo II**, la documentación necesaria para los distintos medios de intervención, en el uso del suelo y la edificación. En el **Anexo III**, la tabla de correspondencia de la Ordenanza con la legislación estatal y autonómica y en el **Anexo IV**, un glosario de términos.

TÍTULO PRIMERO. - Disposiciones Generales.

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular, en el ámbito urbanístico de competencia del Ayuntamiento de Málaga, los agentes intervinientes y la tramitación de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas, el régimen jurídico de las declaraciones responsables y comunicaciones, así como los procedimientos de solicitudes de información urbanística, declaración de imposibilidad física de accesibilidad y para el reconocimiento de la situación de asimiladas en su régimen a licencia urbanística, tanto de obras como de ocupación o utilización, de aquellas edificaciones terminadas así como de la parcela donde se sitúan.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

1.- Esta Ordenanza será de aplicación a todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluido el subsuelo y el vuelo del término municipal de Málaga, sometidos a la obtención de licencia urbanística, al reconocimiento de la situación de asimilado en su régimen a licencia urbanística y a la presentación de declaración responsable o comunicación ante la GMU, cuyo régimen de intervención y control urbanístico no se encuentre regulado por otra Ordenanza Municipal específica.

12/89

2.- En todo caso, se regularán por sus respectivas Ordenanzas Municipales:

a. Las obras y servicios en la vía pública.

b. Las actividades e instalaciones publicitarias.

c. La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.

Artículo 3.- Definiciones.

1.- **Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)** tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a. En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior. (**Suelo Urbano ATU**)

b. En suelo rústico común la realización de las actuaciones de nueva urbanización. (**Suelo Rústico ATU**).

2.- **Actuación urbanística:** tienen por objeto, sin necesidad de tramitar previamente instrumentos de ordenación y/o ejecución urbanística, la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales, mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación.

A los efectos de la presente Ordenanza, se consideran actuaciones urbanísticas la realización conjunta o separada de actos de uso del suelo, subsuelo, vuelo, construcción y edificación previstos en la normativa urbanística.

Las referencias que la presente Ordenanza realice a las actuaciones se entenderán realizadas a las actuaciones urbanísticas.

3.- **Normativa urbanística:** regulación que se incluye en la legislación territorial y urbanística, en la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico, así como en la legislación sectorial a la que esta se remita.

4.- **Título habilitante:** licencia urbanística o reconocimiento de la situación de asimilado a licencia, así como la declaración responsable, comunicación, orden de ejecución o medida cautelar que faculta para la ejecución o legalización de una actuación urbanística.

5.- **Comprobación, inspección y control:** función de evaluación, verificación y constatación del cumplimiento de la normativa urbanística en las actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza.

6.- **Entidad Urbanística Certificadora (EUCA):** entidad privada de carácter técnico, con personalidad jurídica propia, acreditada y autorizada para el desempeño de funciones de verificación, inspección y control de actuaciones urbanísticas y que actúa bajo su propia responsabilidad. Las EUCAS deberán:

a. Estar acreditadas y obtener la autorización administrativa del Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía.

b. Actuar con imparcialidad, confidencialidad y responsabilidad, con el fin de garantizar su independencia en el ejercicio de las funciones encomendadas.

Las entidades certificadoras en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación sustituye ni excluye la función de verificación, control e inspección propia de los servicios técnicos municipales.

Las referencias que la Ordenanza realice a la EUCA se entenderán realizadas a las Entidades Urbanísticas Certificadoras.

7.- **Entidad colaboradora:** A los efectos de la presente Ordenanza, se denomina entidad colaboradora, tanto a la EUCA como a los Colegios profesionales.

8.- **Certificado verificación documental (CVD)** documento expedido por una entidad colaboradora, solicitado voluntariamente por el interesado, en relación a la actuación urbanística que se pretende, que acompañará a la solicitud de licencia, para:

a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.

b. Acreditar que se aporta toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos conforme se establece en el anexo II de la presente Ordenanza, incluidos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de presentación.

9.- **Certificado cumplimiento urbanístico (CCU)** documento expedido por una EUCA o por un Colegio Profesional inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía, solicitado voluntariamente por el interesado, en relación a la actuación urbanística que se pretende, que acompañará a la solicitud de licencia o a la presentación de una declaración responsable o comunicación, para:

- a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.
- b. Acreditar que se aporta toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos conforme se establece en el anexo II de la presente Ordenanza, incluidos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de ejecución de la actuación urbanística.
- c. Certificar el cumplimiento y adecuación a la normativa para realizar dicha actuación.
- d. Tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal, aunque en caso de disconformidad prevalecerá siempre el informe municipal sobre el CCU.

10.- **Certificado de adecuación al título habilitante (CAT)** documento expedido por una EUCA o por un Colegio Profesional inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía, solicitado voluntariamente por el interesado, en relación a la actuación urbanística de ocupación o utilización que se pretende, que acompañará a la presentación de una declaración responsable o solicitud de licencia, en su caso, para:

- a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.
- b. Acreditar que se aporta 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 ocupación o utilización.
- c. Certificar la adecuación al título habilitante de la actuación urbanística realizada y que su destino es conforme con la normativa.
- d. Tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal, aunque en caso de disconformidad prevalecerá siempre el informe municipal sobre el CAT.

14/89

11.- **Instalación:** Conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados. Permiten el suministro y distribución (agua, energía, alumbrado, gases o riego), la evacuación (drenaje, aguas fecales, gases, humos, malos olores o gestión residuos industriales, agrícolas o ganaderos), la comunicación (telecomunicaciones o movilidad mecánica: ascensores, rampas, escaleras o elevadores), la protección o seguridad (contra incendios, alarmas o pararrayos) o la mejora de la eficiencia energética (placas fotovoltaicas, aerotermia o similares).

12.- **Finca:** Unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

13.- **Parcela:** Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. La unidad de parcela puede no coincidir con la unidad de propiedad. En las Ordenanza de Zona del Plan General o en los Planes Parciales o Especiales se establece cual es la parcela mínima o bien los parámetros de la

parcela mínima, siendo obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar, salvo en los casos excepcionados por el planeamiento. La parcela mínima es indivisible.

14.- **Solar:** Parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en la normativa urbanística es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

a. Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

b. Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

c. Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

15.- **Edificación:** Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

16.- **Edificación conforme con la normativa urbanística:** Instalaciones, construcciones, obras y edificaciones, así como los usos y actividades existentes, que en el momento de ser examinadas cumplen con la normativa urbanística vigente.

15/89

17.- **Edificación en situación legal de fuera de ordenación:** Instalaciones, construcciones, obras y edificaciones, así como los usos y actividades existentes, erigidas legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento vigente, que resulten disconformes con la nueva ordenación.

De acuerdo con el PGOU/11 y en función del grado de disconformidad, la edificación puede quedar en dos situaciones:

a. **Fuera de ordenación:** Son las recogidas en el artículo 15.4.3. del PGOU/11 con los efectos detallados en su artículo 15.4.5.

b. **Fuera de ordenanzas:** Son las recogidas en el artículo 15.4.6. del PGOU/11 con las consecuencias detalladas en su artículo 15.4.7.

18.- **Situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO):** Es la situación que se reconoce a aquellas obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, realizadas con infracción de la normativa urbanística, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, que se encuentren terminadas, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

El reconocimiento de esta situación corresponde al Ayuntamiento mediante resolución administrativa dictada tras la tramitación del correspondiente procedimiento. Dicho reconocimiento no elimina que el régimen jurídico aplicable sea el de una edificación irregular.

19.- Situación de asimilado a licencia urbanística (SALU): Es la situación que se reconoce a aquellas obras, instalaciones, construcciones, edificaciones y parcelas, que cumplan los requisitos detallados en el artículo 15 de la presente Ordenanza.

El reconocimiento de esta situación corresponde al Ayuntamiento mediante resolución administrativa dictada tras la tramitación del correspondiente procedimiento. Dicho reconocimiento determina que el régimen jurídico aplicable sea el de una edificación regular, con título habilitante o licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización.

20.- Edificación preexistente: Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad y aunque requiera de la realización de actuaciones materiales de rehabilitación, para servir al uso que tuvo en su momento.

21.- Edificación terminada:

a. En obras amparadas por licencia o declaración responsable de obras, son aquellas edificaciones que cuentan con licencia de ocupación/utilización o en las que se ha presentado una declaración responsable de ocupación/utilización acompañada, entre otros documentos, del certificado final de obras.

b. En obras no amparadas en ningún título habilitante, son aquellas edificaciones que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

En este supuesto b., para que se considere terminada una edificación, como mínimo, se debe acreditar que posee o puede llegar a alcanzar, con obras puntuales o de escasa entidad:

16/89

i. Las condiciones de seguridad estructural necesarias sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

ii. Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

iii. Un sistema de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

iv. Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

c. Para acreditar que la **edificación terminada está destinada a uso residencial**, además, deberán cumplir las siguientes exigencias:

i. La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

ii. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

d. Las edificaciones terminadas pueden encontrarse en alguna de las siguientes situaciones que determinan su **régimen jurídico**:

i. **Edificación regular:** Edificación terminada que dispone del preceptivo título habilitante para su ocupación o utilización o de un Certificado o reconocimiento municipal de situación de asimilada en su régimen a licencia urbanística (SALU).

Una edificación regular puede ser conforme con la normativa urbanística o encontrarse en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, pero no en situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO).

ii. **Edificación irregular:** Edificación terminada realizada con infracción de la normativa urbanística, por no disponer del preceptivo título habilitante o por contravenir sus condiciones. Seguirá siendo una edificación irregular, aunque obtenga el certificado de situación de asimilado en su régimen a una edificación fuera de ordenación (SAFO) y/o se inscriba en el Registro de la Propiedad utilizando el procedimiento del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU).

17/89

iii. **Edificación existente:** A los efectos de la presente Ordenanza, es una edificación terminada y regular que debe ser conforme con la normativa urbanística o encontrarse en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, pudiendo estar en una de estas situaciones:

1) Disponer del preceptivo título habilitante para su ocupación o utilización o de un certificado de situación de asimilada en su régimen a licencia urbanística (SALU).

2) Estar inscrita en el registro de la propiedad, con sus actuales características, cuando se acredite ante la administración municipal que no ha sido inscrita mediante un certificado de situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO) ni por el procedimiento del artículo 28.4 del TRLRDU y se justifique técnica y documentalmente que cumple todos los requisitos necesarios para obtener un certificado o reconocimiento municipal de situación de asimilada en su régimen a licencia urbanística (SALU).

22.- Obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica: aquellas actuaciones en una edificación terminada y apta para su uso que, sin requerir proyecto técnico, van dirigidas a garantizar o mejorar las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, salubridad u ornato, sin modificar la distribución interior, diseño exterior o sus características arquitectónicas ni incrementar su ocupación, volumen, edificabilidad ni alterar su uso, número de viviendas o elementos privativos del edificio ni sus zonas comunes.

Artículo 4.- Normativa.

1.- El régimen aplicable a los procedimientos de licencias, presentación de las declaraciones responsables y comunicaciones, así como a los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado en su régimen a licencia urbanística, información urbanística y declaración de imposibilidad física de accesibilidad se ajustarán a lo dispuesto en la presente Ordenanza, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, así como en la Legislación Urbanística y Sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.- Los distintos procedimientos de la presente Ordenanza deben tramitarse a la luz de los términos y definiciones recogidas en el artículo 3.

Artículo 5.- Órganos competentes.

1.- El otorgamiento de las licencias urbanísticas y la aprobación, en su caso, de las informaciones urbanísticas, así como las declaraciones de imposibilidad física de accesibilidad y el reconocimiento de la situación de asimilado en su régimen a licencia urbanística corresponden al órgano que se determine en los Estatutos de la GMU.

2.- Asimismo, la resolución de los actos de comprobación, control e inspección de las declaraciones responsables y comunicaciones, corresponden al órgano que se determine en los Estatutos de la GMU.

Artículo 6.- Sujetos obligados.

Todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, están sujetas al deber previo de obtener licencia o, en su caso, a la presentación de declaración responsable o comunicación, para la realización de cualquier acto de edificación y/o de uso del suelo, incluido el vuelo y el subsuelo, salvo para los actos no sujetos a medios de intervención, recogidos en el artículo 19 de la presente Ordenanza.

18/89

Artículo 7.- Derechos de los interesados.

Los interesados en los trámites y procedimientos regulados en la presente Ordenanza tendrán reconocidos, además de los derechos establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

1.- A la tramitación del procedimiento, obteniendo, en su caso, un pronunciamiento expreso de la GMU dentro del plazo máximo regulado en la presente Ordenanza o normativa urbanística aplicable.

2.- A subsanar las deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia, informaciones urbanísticas, declaraciones de imposibilidad física, reconocimientos de situación de asimilado en su régimen a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación.

3.- A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar.

4.- A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, en la tramitación de los procedimientos.



5.- A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales, sin perjuicio de la obligación de identificar el expediente o procedimiento en el que se encuentran incluidos los mismos.

6.- A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento.

7.- Obtener copia de los documentos contenidos en los procedimientos previo abono de la tasa que corresponda.

8.- A solicitar voluntariamente la intervención de una entidad colaboradora en la fase de presentación de las declaraciones responsables, o solicitudes de licencia, sin que de ello pueda derivarse tratamiento diferenciado alguno por parte del Ayuntamiento.

Artículo 8.- Deberes de los interesados.

Los interesados tendrán, además de los establecidos con carácter general en otras normas, el deber de:

1.- Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente Ordenanza.

2.- Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndose por desistido en el procedimiento en caso contrario.

3.- Estar en posesión de toda aquella documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en la declaración responsable, desde el momento de su formulación y durante el tiempo inherente a su ejercicio, o el tiempo de ejecución de las obras o actuación urbanística, y mientras no haya transcurrido el plazo establecido en la normativa, para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

19/89

4.- Poner a disposición de la GMU la documentación indicada en el apartado anterior, en el momento de presentar la declaración responsable, salvo aquellos documentos que, en la presente Ordenanza o en los formularios normalizados publicados en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Málaga, se especifique que no es necesaria su presentación.

5.- Disponer, en el lugar donde se realizan las obras o actuación urbanística, del documento expeditivo de la licencia, de la comunicación recogida en el artículo 18.8 o 18.9, el documento acreditativo de haber presentado la declaración responsable o cualquier otra comunicación necesaria, mientras duren dichas obras o actuación urbanística, para poder ser exhibida a requerimiento de la autoridad municipal.

6.- Ubicar en lugar visible el panel/cartel informativo de obras según modelo normalizado, en todo tipo de obras, y antes del inicio de las mismas, incluso en los supuestos recogidos en el artículo 19, debiendo mantener actualizados los datos del citado panel cuando por motivo de transmisión, prórrogas o similares, éstos puedan verse alterados.

7.- Ejecutar las obras en los plazos establecidos en la licencia o conforme al plazo de vigencia establecido en la declaración responsable o comunicación.

8.- Reparar los desperfectos que, como consecuencia de la realización de obras o instalaciones, se originen en la vía pública y demás espacios colindantes, conforme a las directrices que se establezcan por la GMU, y a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y

limpieza. Cuando las obras o actuaciones se realicen en suelo rústico, se garantizará la ausencia o corrección del impacto sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, asegurando su conservación y mantenimiento, así como la de su masa vegetal y fauna.

9.- Exigir a la empresa o profesional que ejecute las obras, el cumplimiento de la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales y seguridad y salud en las obras de construcción e instalaciones, y de gestión de residuos de la construcción.

10.- Facilitar la intervención municipal en orden a comprobar, controlar e inspeccionar las obras o actuaciones objeto de la licencia, declaración responsable o comunicación.

11.- Facilitar la intervención de las entidades colaboradoras en orden a comprobar, controlar e inspeccionar las obras o actuaciones objeto de la licencia, declaración responsable o comunicación, cuando el interesado haya contratado el servicio de la entidad colaboradora.

Artículo 9.- Formularios normalizados, lugar de presentación y documentación.

1.- La GMU elaborará formularios normalizados que pondrá a disposición de los interesados en la Sede Electrónica del Ayuntamiento, manteniendo sus modelos permanentemente publicados y actualizados, siendo los mismos de uso obligatorio por los interesados.

2.- Los formularios regulados en la presente Ordenanza se presentarán en los registros previstos en la normativa vigente.

3.- Se considerará como fecha de inicio del procedimiento la de la entrada de la documentación completa en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Málaga.

20/89

4.- La documentación necesaria para solicitar los distintos procedimientos regulados en la presente Ordenanza, así como para presentar declaraciones responsables y/o comunicación se detallan en el Anexo II.

Artículo 10.- Proyectos y otros documentos técnicos.

1.- A los efectos previstos en esta Ordenanza, se entiende por proyecto y/o documentación técnica el conjunto de documentos que definen las actuaciones urbanísticas a realizar, de manera que permita a la GMU conocer suficientemente el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística objeto de control municipal. Los proyectos y documentación técnica se clasifican en:

a. Proyectos técnicos de obras de edificación para las actuaciones urbanísticas incluidas en el ámbito de aplicación establecido en la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación (Obras y actuaciones LOE).

b. Proyectos técnicos para las actuaciones urbanísticas no incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación (Obras y actuaciones NO LOE)

c. Memoria técnica descriptiva y gráfica para aquellas actuaciones urbanísticas que requieran la intervención de un técnico competente pero que por su menor entidad constructiva o sencillez técnica no requieran de proyecto técnico.

2.- Sólo las obras de mantenimiento y conservación de escasa entidad y sencillez técnica que no necesiten de la intervención de un técnico, en edificaciones o construcciones terminadas, no requerirán para su definición de la presentación de proyecto o documentos técnicos, cuando así se establezca en la presente Ordenanza o en los formularios normalizados.

3.- Los proyectos y documentos técnicos deberán estructurarse y contener como mínimo:

- a. Anexo de justificación urbanística.
- b. Memoria descriptiva.
- c. Planos.
- d. Presupuesto y medición.
- e. Fotografías de la zona sobre la que se realiza la actuación.
- f. Anexo independiente de datos sensibles de protección.

4.- Los proyectos y los documentos técnicos deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes y reunir los requisitos formales exigibles con arreglo a la legislación vigente, debiendo ser visados en los supuestos contemplados en la normativa aplicable en materia de visado colegial obligatorio. En los restantes casos, el visado colegial será potestativo para el interesado, con independencia del medio de intervención urbanística que proceda.

5.- Los proyectos deberán contener una representación georreferenciada según lo establecido en la legislación urbanística vigente.

21/89

TÍTULO SEGUNDO. - Informaciones urbanísticas, declaraciones de imposibilidad física de accesibilidad y reconocimiento de la situación de asimilado a licencia urbanística (SALU).

Capítulo I. Informaciones urbanísticas.

Artículo 11.- Concepto de información urbanística.

Se entiende por información urbanística la que se emite, a solicitud del interesado, sobre el régimen urbanístico y/o usos aplicables a una finca, o sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a las que debe o puede ajustarse una obra o actuación urbanística determinada.

Artículo 12.- Tipos de informaciones urbanísticas.

Las informaciones urbanísticas podrán ser de los siguientes tipos:

1.- Información urbanística de calificación: constituye el documento descriptivo del régimen urbanístico aplicable a una finca determinada, con base a los datos aportados por el interesado.

2.- Información sobre viabilidad de uso: constituye el documento que evalúa que el destino o la actividad pretendida por el interesado en una finca se adecúa a los usos admitidos por el planeamiento, conforme a los datos aportados por el interesado.

3.- Consultas previas: Es la que puede plantear el interesado antes de solicitar una licencia o presentar una declaración responsable al objeto de realizar una actuación urbanística sobre una finca. Esta consulta previa no conlleva una revisión exhaustiva del proyecto, ni sustituye la evaluación previa a la obtención de la licencia de obras o supervisión de la declaración responsable, distinguiéndose los siguientes tipos:

a. Duda sobre la aplicación de la normativa de carácter general: Consulta destinada a clarificar aspectos específicos de la normativa urbanística aplicable de forma genérica a proyectos o actuaciones.

b. Duda específica sobre la aplicación de la normativa a un supuesto concreto: Consulta dirigida a resolver cuestiones particulares sobre la interpretación o alcance de las disposiciones urbanísticas en relación con un caso específico.

c. Informe técnico sobre protección de elementos: Solicitud de un informe técnico que supervisa que las obras o actuaciones proyectadas no interfieren ni modifican los elementos sujetos a protección del inmueble, conforme a la normativa del patrimonio histórico-artístico, ni afectan a pinturas murales, elementos emergentes o del subsuelo objeto de protección arqueológica.

d. Otras consultas que no pretendan una revisión completa del proyecto previa a la licencia de obras y/o declaración responsable.

22/89

Artículo 13.- Régimen jurídico de las informaciones urbanísticas.

1.- Los servicios técnicos de la GMU emitirán un único informe por cada solicitud, que será notificado a quienes ostenten la condición de interesado o a su representante, en el plazo máximo de un mes, contado desde la fecha en que la solicitud, junto con la documentación completa necesaria para la elaboración del informe, haya tenido entrada en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga. El cómputo del plazo quedará suspendido cuando sea necesario requerir informe a otros órganos de la GMU o áreas municipales.

2.- El informe emitido no tendrá carácter vinculante para la GMU en relación con los medios de intervención a los que esté sometida la actuación correspondiente.

3.- Contra las informaciones urbanísticas emitidas no cabrá interponer recurso alguno.

Capítulo II. Declaraciones de imposibilidad física de accesibilidad.

Artículo 14.- Concepto de declaración de imposibilidad física de accesibilidad.

1.- La declaración de imposibilidad física de accesibilidad es el reconocimiento, en un inmueble existente, de un obstáculo insalvable que impide cumplir la normativa de accesibilidad, sin que pueda solventarse dicho incumplimiento con un recorrido alternativo, siendo necesaria, en su caso, la instalación de una ayuda técnica, pudiendo incluso declararse la imposibilidad de instalar esta ayuda.

2.- El técnico redactor del proyecto o de la documentación técnica justificará el impedimento, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Capítulo III. Situación de asimilado en su régimen a licencia urbanística (SALU).

Artículo 15.- Régimen jurídico SALU

Se asimilarán en su régimen a licencia urbanística:

1.- **En suelo rústico:** Las edificaciones terminadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.21. b) y c) de la presente Ordenanza, con anterioridad a la entrada en vigor, el día 25 de mayo de 1975, de la *Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en dicho suelo.

2.- **En suelo urbano y suelo urbano ATU:** Las edificaciones terminadas irregulares, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.21. b) y c) de la presente Ordenanza, para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la *Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*. Es decir, debe acreditarse que la edificación estaba terminada a fecha agosto de 1986.

3.- La asimilación al régimen de las edificaciones con licencia urbanística, abarca tanto la licencia urbanística de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran en dicha fecha. En función de su conformidad o no con el ordenamiento vigente, el régimen urbanístico de estos inmuebles será el de una edificación conforme con la normativa urbanística y, cuando no se ajuste al planeamiento vigente, podrá encontrarse en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanzas.

23/89

4.- Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar de la GMU certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas. Dicha certificación será necesaria, entre otros casos, para:

a. Inscribir en el registro de la propiedad la edificación.

b. Reconocer la condición de edificación existente -terminada y regular-, en los términos del artículo 3.21. b), c) y d) apartados i) e iii) de la presente Ordenanza la presente Ordenanza, a aquellos inmuebles que ya consten-inscritos en el Registro de la propiedad mediante un certificado de situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO) o por el procedimiento del artículo 28.4 *de/ TRLS*.

c. Para la contratación definitiva de los suministros.

d. Para 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 licencia u otro título habilitante que impidan conocer cuál era la distribución que poseía en su origen.

i. Cuando el edificio no está inscrito o lo estuviere como edificación irregular, es decir, mediante un certificado de situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO) o por el procedimiento del artículo 28.4 *de/ TRLS*, el certificado de SALU abarcará el reconocimiento de la situación de asimilado a licencia urbanística tanto del edificio como de su división horizontal.

ii. Cuando el edificio estuviera inscrito como edificación regular, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.21. d) apartados i) de la presente Ordenanza, el certificado de situación de asimilado a licencia urbanística sólo será necesario para reconocer y autorizar su división horizontal.

5.- Para realizar en este tipo de edificaciones obras o actuaciones que requieran proyecto o que afecten a la distribución, será necesario que previa o simultáneamente se tramite el procedimiento para el reconocimiento de situación de SALU de la edificación o de su distribución. Cuando el propietario de la edificación opte por el reconocimiento simultáneo, el título habilitante para ejecutar las obras o actuación urbanística será una licencia urbanística.

6.- La situación de SALU de una edificación podrá extenderse a la parcela en la que se asienta siempre que pueda acreditarse que, a la fecha de terminación de la edificación, la parcela tenía tales dimensiones, o cuando existan elementos físicos que evidencien que, en dicha fecha, ya constaba como una parcela independiente.

7.- Este régimen no resultará de aplicación en las zonas de dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres, en las que las edificaciones se sujetarán al régimen que se derive de lo dispuesto en la legislación de costas y, particularmente, a las prohibiciones contenidas en los artículos 25 y 32 de la Ley de Costas y de la imprescriptibilidad en los términos establecidos en el artículo 197 del Reglamento General de Costas.

8.- Los propietarios también podrán recabar de la GMU certificación administrativa de la situación de SALU de una parcela no edificada **en suelo urbano** cuando puedan acreditar técnica y/o documentalmente que la parcela tiene tales dimensiones desde la fecha establecida para el reconocimiento de SALU o cuando existan elementos físicos que evidencien que, en dicha fecha, ya constaba como una parcela independiente

24/89

TÍTULO TERCERO. - Régimen Jurídico de los medios de intervención.

Capítulo I. Medios de intervención administrativa en las actuaciones urbanísticas.

Sección Primera. Tipos de medios de intervención.

Artículo 16.- Actos sujetos a licencia urbanística.

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente Ordenanza, y sin perjuicio de los demás informes y autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la Legislación Urbanística Autonómica y a la restante Legislación Sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo:

1.- Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas, **en cualquier clase de suelo**, conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la presente Ordenanza.

2.- Los movimientos de tierra, acopio de materiales y explanaciones, **en cualquier clase de suelo**, que no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones y aquellos otros que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas, así como la desecación de zonas húmedas, la creación de vertederos de residuos y el depósito de materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, y aquellos que sean necesarios para realizar una intervención arqueológica en el terreno.



3.- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones permanentes de nueva planta y las de ampliación, **en cualquier clase de suelo**.

4.- La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares de uso residencial u hospedaje, provisionales o permanentes, **en cualquier clase de suelo**.

5.- La instalación o ubicación de construcciones prefabricadas e instalaciones similares de uso no residencial ni de hospedaje **en suelo rústico**, de carácter provisional y temporal, aunque para su puesta en funcionamiento requieran exclusivamente obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no precise proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

6.- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase que tengan un carácter provisional y los usos provisionales que no requieran la realización de obras, **en cualquier clase de suelo con vocación de transformación** según lo dispuesto en el artículo 26.7 de la presente Ordenanza.

7.- Las alteraciones en la ejecución material de las obras con previa licencia urbanística otorgada o que modifique la declaración responsable de obras presentada, siempre que dichas modificaciones estén sometidas a licencia urbanística, según lo establecido en el presente artículo o no puedan enmarcarse entre las obras de escasa entidad constructivas y sencillez técnica del artículo 3.22.

8.- Las obras en edificaciones o instalaciones existentes, situadas **en cualquier clase de suelo**, cuando alteren los parámetros de ocupación y altura, o conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

9.- Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, situadas **en suelo rústico** y que NO tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental.

10.- Las obras en edificaciones e instalaciones que se encuentren en situación de asimilado a fuera de ordenación, **en cualquier clase de suelo**, salvo las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran de ningún tipo de proyecto definidas en el artículo 3.22.

11.- Las obras en edificaciones o instalaciones existentes, **en cualquier clase de suelo**, incluidas las catas y las recogidas en el artículo 19, cuando sean inmuebles:

- a. Con Protección Arquitectónica Integral.
- b. Con Protección Arquitectónica Grado I.
- c. Con Protección Arquitectónica Grado II.
- d. Con Protección de Conjunto.
- e. Declarados Bienes de Catalogación General.
- f. Incoados o declarados Bien de Interés Cultural.
- g. Incluidos en el Catálogo de Pinturas Murales.

h. Incluidos en el Catálogo de Jardines Protegidos.

La licencia podrá sustituirse por una declaración responsable, previa solicitud y obtención de un informe urbanístico de consulta previa favorable, conforme a lo establecido en el artículo 12.3.c) de la presente Ordenanza, donde quede acreditado que la actuación urbanística que se pretende realizar no interfiere ni modifica los elementos objeto de protección, no afecta a las pinturas murales, ni al subsuelo o elementos emergentes en zona de protección o servidumbre arqueológica.

12.- Las obras en edificaciones o instalaciones existentes, **en cualquier clase de suelo**, que puedan afectar al subsuelo o elementos emergentes en zona de protección arqueológica o de servidumbre arqueológica.

La licencia podrá sustituirse por una declaración responsable, previa solicitud y obtención de un informe urbanístico de consulta previa favorable, conforme a lo establecido en el artículo 12.3.c) de la presente Ordenanza, donde quede acreditado que la actuación urbanística que se pretende realizar no afecta al subsuelo o elementos emergentes en zona de protección o servidumbre arqueológica.

13.- La demolición total o parcial, **en cualquier clase de suelo**, de construcciones o edificaciones protegidas o situadas en el entorno delimitado de un bien protegido -generalmente BIC-, así como las edificaciones situadas en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC y del PEPRI-Centro.

14.- La modificación de uso total o parcial de una edificación o instalación existente, **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

26/89

15.- Los cambios de uso en edificaciones existentes, o en parte de ellas, **en suelo urbano no ATU** cuando se incremente el número de viviendas.

16.- La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, situadas **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

17.- La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, situadas **en cualquier clase de suelo**, cuando hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin título habilitante:

a. Que requieran de licencia, si la edificación se sitúa **en suelo urbano no ATU**.

b. Que requiera de cualquier título habilitante -licencia o declaración responsable-, si la edificación se sitúa **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

En estos casos, habrá de procederse previamente a su legalización. La resolución que otorgue la legalización determinará la ocupación o utilización de la edificación siempre y cuando la solicitud de legalización fuese acompañada de la documentación exigida por la normativa para la ocupación o utilización de edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

18.- Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de ordenación urbanística, **en cualquier clase de suelo**.

19.- La instalación de invernaderos **en suelo rústico** cuando conlleve algún tipo de estructura portante y no sean de uso doméstico o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

20.- La apertura de caminos y accesos a parcelas, así como su modificación o pavimentación, **en suelo rústico**, salvo que hayan sido autorizadas por el organismo competente en materia agraria, forestal o análoga.

21.- Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas **en suelo rústico**.

22.- La realización de construcciones, edificaciones e instalaciones **en suelo rústico** vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro acto constructivo vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

23.- La apertura de pozos, así como las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos energéticos, incluidos los vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, y sus infraestructuras de evacuación, sean de promoción pública o privada, **en cualquier clase de suelo**.

24.- La construcción de obras de infraestructura, tales como: las presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

27/89

25.- La instalación de grúa-torre en el exterior de la parcela objeto de la licencia concedida o declaración responsable presentada para ejecutar las obras de la que es elemento auxiliar debiendo justificar que es imposible su ubicación en el interior

26.- La instalación de casetas de obra en el exterior de la parcela objeto de la licencia concedida debiendo justificar que es imposible su ubicación en el interior.

27.- La instalación de casetas de venta en el exterior de la parcela objeto de la licencia concedida, debiendo justificar que es imposible su ubicación en el interior de la parcela objeto de la licencia concedida y que no existe ningún local, oficina o establecimiento en un radio de 100 m donde se pueda realizar esa actividad.

28.- Cualesquiera otras obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, salvo que requieran declaración responsable o sean actos no sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación conforme a lo previsto en los artículos 17 al 19 de la presente Ordenanza.

Artículo 17.- Actos sujetos a declaración responsable.

Están sujetas a declaración responsable, incluyendo las excepciones recogidas en el artículo 16, apartados 11 y 12, para los inmuebles con algún tipo de protección, y sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que deban acompañar, como documentación esencial, a dicha declaración responsable en el momento de su presentación, las siguientes actuaciones:

1.- La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, **en cualquier clase de suelo**, que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente conforme a lo dispuesto en el artículo 3.22 de la presente Ordenanza.

2.- Las obras en edificaciones o instalaciones existentes no protegidas, situadas **en suelo urbano no ATU**, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

3.- Las obras en edificaciones e instalaciones existentes no protegidas, situadas **en suelo urbano no ATU** que se destinen a la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas y a la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 500 Kw.

4.- La instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en edificaciones e instalaciones, de uso no residencial, **en cualquier clase de suelo**.

5.- Las obras en edificaciones e instalaciones existentes no protegidas situadas **en suelo rústico**, que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumentos de la superficie construida.

6.- La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, **en cualquier clase de suelo**, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

7.- La ocupación y utilización en edificaciones existentes situadas **en suelo urbano no ATU** que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, siempre que:

28/89

a. No hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin título habilitante.

b. Hayan realizado obras posteriores sin título habilitante que sean de las sometidas a declaración responsable, en cuyo caso, podrá presentarse conjuntamente ambas declaraciones responsables de obras y de ocupación o utilización.

8.- Los cambios de uso en edificaciones existentes, o parte de ellas, situadas **en suelo urbano no ATU**, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación de fuera de ordenanzas, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

9.- La instalación o ubicación de construcciones prefabricadas e instalaciones similares de uso no residencial ni de hospedaje **en suelo urbano no ATU y suelo urbano ATU**, cuando el destino de la instalación o construcción sea de carácter temporal, con un plazo de montaje y desmontaje definido, no precisen proyecto de acuerdo con la legislación vigente o que requiera proyecto a los solos efectos de control de su seguridad estructural pero no respecto a la afección de parámetros urbanísticos, y que para su montaje/desmontaje y puesta en funcionamiento requieran exclusivamente obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica.

10.- Las alteraciones en la ejecución material de las obras con previa licencia urbanística otorgada o que modifique la declaración responsable de obras presentada, siempre que dichas modificaciones no estén sometidas a licencia urbanística. Deberán presentar la declaración



responsable de obras donde se recojan dichas alteraciones antes o de manera conjunta a la declaración responsable de ocupación o utilización del total de la obra, según lo establecido en el artículo 39 de esta Ordenanza.

11.- La demolición total o parcial, **en cualquier clase de suelo**, de construcciones o edificaciones, no protegidas ni situadas en el entorno delimitado de un bien protegido - generalmente BIC- ni en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC o en el PEPRI Centro.

12.- Los trabajos previos a la construcción, **en suelo urbano no ATU**, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

13.- Los cierres, muros o vallados permanentes de fincas y parcelas **en suelo urbano no ATU**.

14.- Los trabajos de investigación, **en cualquier clase de suelo**, relacionados con actividades mineras que no afecten a la configuración de los terrenos ni comporten movimientos de tierra sujetos a licencia urbanística conforme se dispone en el artículo 16 apartado 2 de la Ordenanza.

15.- Las instalaciones auxiliares **en vía pública** necesarias para la ejecución de las obras, con excepción de las casetas de obras, grúas-torre y casetas de venta que requieren licencia conforme se dispone en los apartados 25 a 27 del artículo 16 de la presente Ordenanza.

16.- La instalación de lonas publicitarias sobre andamios o elementos auxiliares de obras que cuentan con título habilitante.

Artículo 18.- Actos sujetos a comunicación:

29/89

Están sujetas a comunicación previa al municipio, a los efectos de su constancia, realización y posible control posterior y sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que necesariamente tendrán que acompañar como documentación esencial a dicha comunicación en el momento de su presentación, de acuerdo con la Ley o con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

1.- Los cambios de titularidad y la transmisión de cualesquiera licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

2.- Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

3.- El desistimiento a la tramitación de la licencia urbanística solicitada.

4.- La renuncia a la licencia concedida o a la declaración responsable presentada.

5.- Los actos de agregación de parcelas o solares que sean conformes con la ordenación territorial o urbanística. Se exceptúan la agrupación de parcelas o solares ubicados en el PEPRI-Centro, en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC y en el PERI- Trinidad Perchel, que están sujetas a licencia urbanística previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

6.- La paralización voluntaria de las actuaciones.

7.- El cambio de la dirección facultativa.



8.- El inicio de las obras con 10 días de antelación, una vez obtenido el certificado acreditativo del silencio positivo o cuando haya transcurrido el plazo de 15 días, desde que dicho certificado fue solicitado en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, sin que se haya emitido el mismo u obtenida resolución expresa sobre la licencia urbanística referida a dicha actuación, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la presente Ordenanza.

9.- El inicio de las obras cuando el acto administrativo expreso de otorgamiento de la licencia incluya algunas de las condiciones señaladas en el artículo 35.1.a) de la presente Ordenanza. En este caso, la comunicación debe ir acompañada de los documentos que justifiquen que se han cumplido todos los condicionantes de la eficacia de la licencia, de acuerdo con lo dispuesto en el citado artículo.

Si el proyecto de ejecución que se presente incorpora cambios o modificaciones respecto al básico que no se detallan expresamente en la declaración técnica de concordancia, su ejecución no estará amparada en la licencia entendiéndose como obras o modificaciones sin título habilitante.

10.- Cualquier otro establecido en la normativa urbanística vigente.

Artículo 19.- Actos no sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación.

No será exigible la obtención de licencia urbanística, ni la presentación de declaración responsable o comunicación, en los siguientes supuestos:

1.- Los actos amparados por órdenes de ejecución y/o medias cautelares dictadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la obligación de aportar un proyecto técnico y/o certificado de intervención suscrito por facultativo competente conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

30/89

2.- Las demoliciones en los supuestos declarados de ruina física inminente, sin perjuicio de aportar el certificado de intervención del facultativo competente para dirigir los trabajos de demolición conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

3.- Los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, sin perjuicio de la obligación de aportar un proyecto técnico y/o certificado de intervención suscrito por facultativo competente conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

4.- Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas, contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.

5.- Las parcelaciones que se hayan producido como consecuencia de la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas o con la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características exigidas en el planeamiento municipal.

6.- La resolución del procedimiento de ocupación directa o expropiación por la Administración actuante para la ejecución anticipada de sistemas generales o locales **en suelo urbano sometido a ATU**, que tendrá los mismos efectos que la licencia de parcelación conforme a lo previsto para los actos promovidos por las administraciones públicas exceptuados de control municipal.



7.- Todas las segregaciones de terrenos que de forma unilateral y gratuita se cedan al Ayuntamiento como consecuencia de expedientes tramitados por la GMU.

8.- La constitución y modificación de complejos inmobiliarios o de la división horizontal de un inmueble en los supuestos exceptuados en la legislación estatal, que son:

a. Cuando el número y características de los elementos privativos resultante del complejo inmobiliario o división horizontal sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integran aquel.

b. Cuando la modificación del complejo o de la división horizontal no provoque un incremento del número de sus elementos privativos ni la modificación del uso de dichos elementos.

9.- Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados.

10.- Los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan, cuando sean informados y aprobados dentro de la licencia urbanística de obras de edificación.

11.- El acopio de materiales, siempre que sea en el interior de la parcela, necesario para la realización de obras legitimadas por una licencia u otro título habilitante legalmente exigible.

12.- La instalación de casetas de obra y/o venta, así como los medios auxiliares necesarios para la ejecución de las obras, excepto las grúas-torres, siempre que se sitúen en el interior de la parcela objeto de la actuación edificatoria y no ocupen dominio público y estén relacionadas con una obra amparada por un título habilitante.

31/89

13.- Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, ni conlleven la realización de obras, construcciones, edificaciones e instalaciones. Por tanto, quedan exentos de control municipal, por considerarse actos no constructivos:

a. Los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el cultivo, el subsolado, el desfonde, la formación de caballones.

b. Actuaciones de revegetación, replantación de especies leñosas, plantación forestal, restauración ecológica, limpieza y demás labores de conservación de la masa vegetal.

c. La instalación de invernaderos que no requieran estructura portante, así como los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

14.- La apertura de caminos y accesos a parcelas, así como su modificación o pavimentación, **en suelo rústico**, que hayan sido autorizadas por el organismo competente en materia agraria, forestal o análoga.

15.- Aquellos exceptuados por la legislación sectorial aplicable.

16.- Los actos promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en la *Disposición Adicional Décima del TRLS* y en el *artículo 139 apartados 3 a 5 de la LISTA*.

17.- Obras interiores en edificios de uso residencial, cuando se realicen en el interior de las viviendas o de las zonas comunes del edificio que tengan la consideración de edificación existente conforme a lo dispuesto en el *artículo 3.21 d) apartado iii)* de la presente Ordenanza, **en cualquier clase de suelo**, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartado 11 y 12 para los inmuebles con algún tipo de protección.

Las obras que no requieren control municipal, en ningún caso podrán afectar la estructura, disposición interior (ejecutar, cambiar la ubicación o eliminar tabiquería) ni modificar el aspecto exterior del inmueble, y podrán consistir en:

a. Ejecución, sustitución y/o reparación de revestimientos, solerías, alicatados, enfoscados, enlucidos, falsos techos, trasdosados, o similares, incluida la solera, siempre y cuando no afecte a ninguna especie arbórea.

b. Ejecución, sustitución y/o reparación de instalaciones, que incluya o no la sustitución de maquinaria o contadores, de saneamiento (incluyendo sanitarios), fontanería, electricidad, gas, telecomunicaciones, climatización, solar térmica, domótica, etc. En el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC dichos contadores, maquinaria e instalaciones no podrán ubicarse en la fachada del inmueble, ni ser visibles desde la vía pública.

c. Sustitución y/o reparación de carpintería y cerrajería interior existente.

d. Pintura interior.

e. Sustitución y/o reparación de puertas y/o cabina del ascensor sin aumentar su recorrido.

f. Instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

18.- Reparación y mantenimiento del vallado sin modificación ni reconstrucción del mismo, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartado 11 para los inmuebles con algún tipo de protección,

19.- Acondicionamiento de espacios libres de parcela edificada, en cualquier tipo de suelo, que consistan en obras de ajardinamiento, pavimentación, soleras de patios, aceras perimetrales, colocación de bordillos o mantenimiento de muros exteriores, siempre que no afecten a jardines protegidos, servicios o instalaciones públicas, conductos generales, no impliquen movimientos de tierras, no alteren la rasante natural del terreno, ni afecten a la accesibilidad.

20.- Obras de mantenimiento y conservación de pistas deportivas, **en cualquier clase de suelo**, sin modificación ni reconstrucción de la misma.

21.- Obras de mantenimiento y conservación de piscinas en el exterior, en cubierta o en el interior del edificio, **en cualquier clase de suelo**, sin modificación ni reconstrucción de la misma.

22.- Elementos de carácter decorativo, tales como encimeras, barbacoas, bancos u otros elementos de obra similares, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartado 11 y 12 para los inmuebles con algún tipo de protección.

23.- Limpieza, raspado, pintura y reparación de cualquier elemento o revestimiento de fachadas o medianeras, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartado 11 para los inmuebles con algún

tipo de protección, y los inmuebles declarados o incoados BIC o su entorno delimitado que sí tendrán que contar con el título habilitante y autorizaciones sectoriales que les corresponda.

24.- La instalación de acristalamientos verticales sin perfilería, tipo retráctil desmontable, en terrazas techadas, porches o similares, siempre y cuando no implique aumento de ocupación o volumen.

25.- La instalación de toldos o parasoles fijos o retráctiles, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartado 11 y 12 para los inmuebles con algún tipo de protección, y siempre que no se sitúen en vía pública. No obstante, los situados en vía pública quedan fuera del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.a).

26.- El panel o cartel informativo de la actuación urbanística, siempre que dicha actuación tenga título habilitante o se quiera dejar constancia de la realización de una actuación urbanística no sujeta a control municipal conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

27.- Cualquier otro supuesto que determine motivadamente el órgano competente para el otorgamiento de licencias, a propuesta del Servicio técnico y jurídico de Licencias o que se establezcan por la normativa urbanística.

Artículo 20.- Actos promovidos por las Administraciones Públicas.

1.- Los actos promovidos por la Administración General del Estado, o sus Organismos Públicos, se regirán por lo dispuesto en la Disposición Adicional Décima del TRLS.

2.- Los actos promovidos por las restantes Administraciones Públicas, o sus entidades públicas adscritas o dependientes, distinta de la municipal, se regirán por lo establecido en los apartados 1 y 3 al 5 del artículo 139 de la LISTA.

3.- Los actos promovidos por el Ayuntamiento, o sus Organismos Públicos, se regirán por lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 139 de la LISTA..

Sección Segunda. Tipos de actuaciones urbanísticas.

Artículo 21.- Actuaciones urbanísticas de construcción, edificación, instalación y obras.

1.- Las actuaciones urbanísticas de construcción, edificación, instalación y obras tienen por objeto la ejecución de este tipo de obras e instalaciones tras comprobar y autorizar o declarar y acreditar que éstas, así como su destino, se adecúan a la normativa urbanística y sectorial vigente en función del tipo de suelo y del régimen jurídico, en su caso, de la edificación.

2.- Para conocer qué tipo de actuaciones de construcción, edificación, instalación y obras están sujetas a licencia urbanística, cuáles a declaración responsable y comunicación, y cuáles están exentos de control municipal, habrá que estar a lo dispuesto en los artículos 16 a 20 de esta Ordenanza.

3.- Una vez finalizada la actuación urbanística el interesado estará obligado a presentar la declaración responsable o a solicitar, en su caso, licencia para su ocupación y/o utilización.

Artículo 22.- Actuaciones urbanísticas de demolición

1.- Las actuaciones urbanísticas de demolición tienen por objeto la eliminación de una construcción o edificación. Dicha demolición puede ser:



- a. Total, cuando se elimina el edificio o construcción completa.
 - b. Parcial, si sólo se elimina una parte.
 - c. En edificios protegidos, conforme a lo dispuesto en el artículo 16.11 de la presente Ordenanza, o situados en el Conjunto Histórico declarado BIC, también se considera demolición parcial, a efectos de la presente Ordenanza:
 - i. Apertura o modificación de huecos en fachadas.
 - ii. Apertura huecos en forjados.
 - iii. Demolición elementos estructurales o que afecten a su configuración arquitectónica (núcleos de comunicación, escaleras, apertura de patios, muros, etc.)
 - iv. Eliminación o demolición de cubiertas total o parcial salvo la sustitución mimética de tejas, canalones u otros elementos tradicionales siempre que mantengan los valores patrimoniales del inmueble.
 - v. Cualquier otra eliminación o demolición de elementos exteriores del edificio salvo su sustitución por otros idénticos.
 - vi. La eliminación o demolición de elementos decorativos que, incluso sin estar protegidos, presenten interés histórico artístico, histórico arqueológico, etnológico o industrial.
 - vii. La eliminación o demolición de elementos interiores que, incluso sin estar protegidos, tengan valor patrimonial como: solerías hidráulicas, carpinterías tradicionales en patios interiores, barandillas y pasamanos, escalones y solerías de piedra, mamperlanes, piletas, prensas, molinos, hornos, etc.
- 2.- Únicamente estarán sujetas a licencia urbanística aquellas demoliciones totales o parciales, **en cualquier clase de suelo**, cuando las construcciones o edificaciones estén:
- a. Protegidas.
 - b. Situadas en el entorno delimitado de un bien protegido - generalmente BIC -.
 - c. Situadas en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC.
 - d. Situadas en el ámbito del PEPRI Centro donde el proyecto de demolición debe ir acompañado del proyecto de la nueva edificación para su autorización conjunta.
- 3.- No obstante, cualquier demolición total o parcial, esté sujeta a licencia o a la presentación de una declaración responsable, debe ir acompañada de un proyecto técnico y de un certificado de intervención de técnico competente, ambos debidamente visados o supervisados electrónicamente conforme a lo dispuesto en la normativa sobre visado colegial obligatorio.
- 4.- Cuando el inmueble se encuentre ocupado, con carácter previo al inicio de las tareas de demolición, el titular de la licencia de demolición o de la declaración responsable, según proceda, deberá:



a. Haber obtenido el desalojo de inquilinos, arrendatarios u ocupantes por las vías legalmente establecidas, extremo éste cuya no cumplimentación habilitará a esta Administración a paralizar las obras.

b. Contactar con las compañías suministradoras correspondientes para neutralizar las acometidas de las instalaciones que existan.

5.- Durante la demolición se deberán tomar las precauciones precisas para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión y adoptar las medidas oportunas para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la zona.

6.- En el caso de que exista cableado de suministros que pueda verse afectado por la demolición, no estará permitida la colocación de postes provisionales ubicados en vía pública para sostenerlo en aéreo.

7.- Una vez finalizada la demolición, mientras no se edifique, se realizará un muro de cerramiento de 2 metros de altura, el cual deberá mantenerse hasta la ejecución de la edificación.

8.- El solar debe permanecer limpio de escombros y materias orgánicas mientras esté sin edificar, siendo necesario cumplir con los deberes de conservación establecido en la normativa urbanística.

Artículo 23.- Actuaciones urbanísticas de parcelación, segregación y división urbanística.

1.- Todas las actuaciones urbanísticas de parcelación, segregación y división están sujetas a licencia urbanística.

2.- Quedan fuera del ámbito de las actuaciones urbanísticas de parcelación, segregación y división urbanística, los actos de agrupación de parcelas o solares que se exceptúan en el artículo 18.5 así como los supuestos no sujetos a control municipal detallados en el artículo 19 apartados 4 al 8 de la presente Ordenanza.

3.- Las parcelaciones urbanísticas pueden tramitarse en los siguientes supuestos:

a. En **suelo urbano no ATU**: para la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

Además, podrán ser reconocidas mediante licencia urbanística, las parcelas existentes en algún registro público que tengan una superficie inferior a la establecida como mínima edificable y no tengan la posibilidad de agregación, siempre que haya constancia documental de alguna de las siguientes circunstancias:

i. Que posee esa superficie inferior con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983 o, en su caso, del PEPRI Centro o PEPRI Trinidad Perchel si se trata de una finca situada en su ámbito.

ii. Que posee esa superficie inferior a consecuencia de segregaciones legales efectuadas al amparo del planeamiento anterior.

iii. Que posee una superficie bruta superior a la mínima edificable, pero, al estar afectada por ajuste de alineaciones u otras posibles determinaciones tiene una superficie neta inferior.

iv. Que existe cualquier otra circunstancia que, a juicio de la GMU, haga posible que la parcela sea edificable.

b. En **suelo urbano ATU**: sólo se podrán conceder parcelaciones urbanísticas:

i. Cuando se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada y

ii. El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación sea firme en vía administrativa.

c. En **suelo rústico**: están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos.

d. En **suelo rústico ATU**: únicamente se admitirán aquellas parcelaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución o ámbito de actuación, cuando el acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación sea firme en vía administrativa

4.- Las segregaciones pueden tramitarse en los siguientes supuestos:

a. En **suelo urbano ATU**:

i. Para la incorporación de los terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de actuación o unidades de ejecución.

ii. Para la ejecución anticipada de sistemas generales o locales.

iii. La segregación y/o agrupación que se realice al objeto de disponer de la propiedad, siempre que no dificulte el desarrollo dicho planeamiento.

b. En **suelo rústico**:

i. La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes de acuerdo con la legislación agraria, forestal o similar cuando quede acreditado que no pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Para que sean autorizables deben concurrir las siguientes circunstancias:

1) Que se cumplan las unidades mínimas de cultivo establecidas por la Consejería competente de la Junta de Andalucía para el municipio de Málaga, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

2) Que se haga constar en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, la imposibilidad de realizar obras de edificación y/o urbanización en las parcelas, cuando éstas resulten de superficie inferior a la mínima edificable o tuviesen la categoría de suelo agrícola de regadío.

ii. Los lotes que sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva, siempre que las fincas que resulten reúnan los requisitos establecidos en la normativa urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

c. En **suelo rústico ATU** la segregación de partes de fincas que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución o ámbito de actuación antes de la aprobación del proyecto de reparcelación o de que éste sea firme.

5.- Las divisiones, **en cualquier clase de suelo**, requieren licencia para autorizar:

a. Las distintas fórmulas de propiedad horizontal.

b. La constitución o modificación de complejos inmobiliarios **privados** conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del TRLS.

Artículo 24.- Actuaciones urbanísticas de ocupación y de utilización.

1.- Las actuaciones urbanísticas de ocupación y de utilización tienen por objeto comprobar y/o acreditar que el uso previsto para un edificio existente, o parte del mismo, es conforme con la normativa urbanística.

2.- Cuando se trate de edificios en los que se hayan realizado, con título habilitante, obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas al título que habilitó su realización y si las obras fueron habilitadas por una declaración responsable, se verificará la conformidad de dicha declaración responsable de obras con la normativa vigente en el momento de su presentación.

3.- Estarán sujetas a declaración responsable:

a. La ocupación y/o utilización de los edificios, construcciones instalaciones y obras realizados con título habilitante, **en cualquier clase de suelo**, salvo que se pretenda dividir en fases dicha ocupación y/o utilización en el supuesto recogido en el artículo 34.6 de la Ordenanza, en cuyo caso está sujeta a licencia urbanística.

37/89

b. La ocupación y/o utilización en edificaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, situadas **en suelo urbano no ATU**, siempre que:

i. No hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin título habilitante.

ii. Hayan realizado obras posteriores sin título habilitante que sean de las sometidas a declaración responsable, en cuyo caso, podrá presentarse conjuntamente ambas declaraciones responsables de obras y de ocupación o utilización.

4.- Estarán sujetas a licencia urbanística:

a. La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, situadas **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

b. La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para dicha ocupación o utilización, sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación o fuera de ordenanza, situadas

en cualquier clase de suelo, cuando hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin título habilitante:

- i. Que requieran de licencia, si la edificación se sitúa en suelo urbano no ATU.
- ii. Que requiera de cualquier título habilitante -licencia o declaración responsable- si la edificación se sitúa **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

Artículo 25.- Actuaciones urbanísticas de cambio de uso.

1.- Las actuaciones urbanísticas de cambio de uso tienen por objeto comprobar y/o acreditar que, al ser el nuevo uso que se pretende conforme con la normativa urbanística, resulta viable modificar el uso atribuido a una finca mediante un título habilitante anterior o, en su defecto, el que ha sido reconocido a través de un certificado de situación de asimilado a edificación con licencia (SALU) o de situación de asimilado a fuera de ordenación (SAFO) o el que conste inscrito en el Registro de la Propiedad por cualquiera de éstos títulos o certificados, o bien, en ausencia de estas circunstancias, porque sea el uso característico asignado por el planeamiento a la zona donde se ubica la finca objeto del cambio de uso.

2.- No procede realizar actuaciones urbanísticas de cambio de uso cuando la finca se encuentra en situación legal de fuera de ordenación, salvo en los siguientes supuestos:

a. Cuando con dicha modificación se pretenda erradicar el uso que sea disconforme con el planeamiento.

b. Cuando la finca se encuentre en situación de fuera de ordenanzas conforme a lo dispuesto en el vigente PGOU.

c. Cuando la edificación esté protegida o incluida en alguno de los catálogos del planeamiento que establezcan medidas especiales de protección ya que, en estos casos, no es de aplicación la calificación legal de fuera de ordenación.

d. Cuando, sin estar protegida la edificación, exista una normativa sectorial que impida su demolición o la erradicación de la causa que motiva que esté calificada en situación legal de fuera de ordenación.

3.- Están sujetos a declaración responsable los cambios de uso en edificaciones existentes, o parte de ellas, situadas **en suelo urbano no ATU**, siempre que no incrementen el número de viviendas.

4.- Están sujetos a licencia urbanística los cambios de uso **en suelo urbano no ATU** cuando se incrementen el número de viviendas, y cualquier modificación de uso total o parcial de una edificación o instalación existente, **en suelo rústico o suelo urbano ATU**.

5.- Cuando el cambio de uso requiera de obras de adaptación, una vez finalizadas las obras, el interesado estará obligado a presentar la declaración responsable para su ocupación y/o utilización.

6.- Si el cambio de uso no requiere obras de adaptación deberá presentarse conjuntamente la declaración responsable de cambio de uso y la de su ocupación y/o utilización, salvo que la actuación estuviese sujeta a licencia urbanística, en cuyo caso, se tramitarán conjuntamente ambas licencias, de cambio de uso y la de su ocupación y/o utilización.



Artículo 26.- Actuaciones urbanísticas de uso y obras de carácter provisional.

1.- Las actuaciones urbanísticas de uso y obras de carácter provisional están sujetas a licencia urbanística.

2.- En suelos con vocación de transformación y sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del PGOU, con carácter excepcional y al objeto de compatibilizar el interés general que subyace en toda figura de planeamiento con el ejercicio del derecho de propiedad, se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la normativa y sean compatibles con la ordenación urbanística.

3.- A los efectos del presente artículo, se consideran compatibles con la ordenación urbanística:

a. El uso provisional de construcciones existentes, en el ámbito de actuaciones de transformación urbanística, que cuenten con los servicios necesarios y suficientes.

b. Aquellos usos y obras que no dificulten ni retrasen el desarrollo de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística.

4.- Las construcciones, obras e instalaciones de naturaleza provisional habrán de realizarse con materiales fácilmente desmontables y para destinarse a usos temporales.

5.- Se entenderán por obras e instalaciones fácilmente desmontables, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, aquellas que:

a. Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.

b. Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

c. Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable.

6.- Para acreditar que el destino es un uso temporal, el promotor debe justificar la viabilidad económica de la implantación provisional y el escaso impacto de su futura erradicación.

7.- A los efectos del presente artículo, se entenderán por suelos con vocación de transformación los siguientes:

a. Suelo rustico en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

b. Suelo rustico ATU.

c. Suelo urbano ATU.

d. Solares sin edificar, hasta el momento del otorgamiento de la licencia de edificación.

8.- La eficacia de este tipo de licencias quedará sujeta a las siguientes condiciones:

a. A que se haga constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria, el acto administrativo que conceda la licencia provisional. Dicho acto

administrativo indicará expresamente el carácter precario del uso, las obras, construcciones e instalaciones autorizadas que deberán cesar y ser demolidas o desmontadas, con restitución al estado original, cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna.

b. A la presentación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición, desmontaje y restitución al estado original, salvo que en el procedimiento para el otorgamiento de la licencia quede acreditada la innecesariedad de establecer esta garantía cuando el coste de la restitución sea de escasa entidad o inexistente.

9.- En los solares sin edificar únicamente podrán autorizarse los siguientes usos provisionales:

a. Descanso y estancia de personas.

b. Recreo para la infancia.

c. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal que regula estas instalaciones.

e. Aparcamiento de vehículos, siempre que se acondicione el solar para tal uso y se justifique que es inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en los apartados anteriores. Si el uso de aparcamiento que se pretende es de rotación, antes de la concesión de la licencia de uso y obra provisional, el titular deberá contar con el informe del área del Ayuntamiento correspondiente donde se fijen las condiciones en materia de circulación, señalización vertical y horizontal necesaria, ubicación de los accesos y demás condiciones de seguridad vial.

40/89

10.- La dedicación de los solares a estos usos, obras o instalaciones provisionales, se regirá por las siguientes reglas:

a. En la superficie de los solares se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.

b. El solar debe estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

c. Como regla general, no será exigible la presentación de garantía para la restitución del solar al estado original, salvo que en el procedimiento para el otorgamiento de la licencia quede acreditada la necesidad de establecer esta garantía.

d. Estos usos provisionales no impiden la aplicación al solar de los plazos legales del régimen de edificación forzosa.

11.- Una vez finalizadas las obras el interesado estará obligado a presentar la declaración responsable para su ocupación y/o utilización con carácter provisional.

Artículo 27.- Actuaciones urbanísticas de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización.

1.- Cuando este tipo de actuaciones deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley para los actos promovidos por Administraciones Públicas, su tramitación queda fuera del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

2.- No obstante, aquellas obras de urbanización que sean complementarias a la edificación y que no hayan sido aprobadas conjuntamente con la licencia urbanística de obras de edificación, tendrán que ser autorizadas mediante licencia urbanística y ejecutadas paralelamente a la actuación edificatoria y, en todo caso, estar correctamente ejecutadas y finalizadas cuando se presente la declaración responsable de ocupación y/o utilización de la edificación.

Capítulo II. Licencias urbanísticas.

Sección Primera. Disposiciones generales.

Artículo 28.- Concepto y normas generales de las licencias urbanísticas.

1.- La licencia urbanística es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración Municipal, que tiene por objeto comprobar que los actos de los administrados sujetos a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigentes.

2.- No podrán concederse licencias con base a las determinaciones de planeamiento futuros, ni siquiera condicionadas a la aprobación de los mismos.

3.- No podrán otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos en los términos recogidos en la legislación sectorial.

4.- Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración Pública.

5.- El objeto, contenido y efectos de las licencias urbanísticas será el establecido en la normativa urbanística autonómica y estatal.

Artículo 29.- Documentación de licencia de obras.

La documentación que debe aportarse para la realización de las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia se presentará en tres fases diferenciadas:

1.- Fase de solicitud: la solicitud de licencia deberá incorporar la documentación general obligatoria recogida en el anexo II.1. de la Ordenanza, clasificada como "previo a la concesión", en función del tipo y características de la actuación a realizar.

2.- Fase de eficacia de las licencias: una vez concedida la licencia, para poder iniciar la actuación urbanística deberá aportarse la documentación detallada en el anexo II.1. de la Ordenanza, clasificada como "condicionable".

3.- Fase de finalización de la actuación: una vez terminada la actuación urbanística deberá presentarse, junto con la declaración responsable de ocupación y/o utilización la documentación que acredita el final de las obras, aportando para ello lo previsto en el anexo II.9. y II.10. de la Ordenanza.

Artículo 30.- Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística.

1.- La intervención municipal se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones, así como de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la normativa urbanística de aplicación.

2.- El control en materia urbanística alcanzará estrictamente a las condiciones de esta materia establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes, Ordenanzas Municipales y normativas urbanística y sectorial cuando se atribuya expresamente a los Ayuntamientos el examen del cumplimiento de sus previsiones.

3.- En relación con las instalaciones previstas en los edificios, el control no incluirá la comprobación de las normativas específicas ni de las condiciones técnicas reglamentarias, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento, y sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones Públicas respecto de la verificación de su cumplimiento.

42/89

Artículo 31.- Cómputo de plazo de resolución.

1.- Se considerará como fecha de inicio del procedimiento el día que tuvo entrada la documentación completa en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Málaga.

2.- El plazo máximo se podrá suspender en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

a. Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b. Plazos de requerimiento para la subsanación de las deficiencias detectadas o de los preceptos de la normativa territorial y urbanística infringidos, a la vista de los informes técnicos y/o jurídicos municipales.

c. Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación y suspensión del otorgamiento de licencias.

d. Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa territorial y urbanística o a la legislación sectorial.

Artículo 32.- Silencio administrativo.

1.- En ningún caso, podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

2.- Serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen

a. Movimientos de tierra y explanaciones que sean independientes de proyectos urbanización, edificación o construcción, así como parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas, **en cualquier clase de suelo**.

b. Las obras de edificación de nueva planta, **en cualquier clase de suelo**, y la construcción e implantación de instalaciones de nueva planta temporales o permanentes, **en suelo rústico**.

c. La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, **en cualquier clase de suelo**.

d. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.

3.- En los demás supuestos, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado para entender estimada la licencia por silencio administrativo, siempre que hubiere presentado toda la documentación exigible conforme la normativa urbanística y sectorial requerida en ese tipo de actuación.

4.- El solicitante de la licencia podrá instar, en cualquier momento, el certificado acreditativo del silencio producido, teniendo el órgano competente para resolver un plazo de 15 días para expedir dicho certificado.

Artículo 33.- Resolución presunta y comunicación de inicio de las obras.

Cuando en aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, un peticionario considere concedida la licencia urbanística por acto presunto en virtud del silencio administrativo estimatorio o positivo, podrá comunicar el inicio de las obras con 10 días de antelación, una vez obtenido el certificado acreditativo del silencio positivo o cuando haya transcurrido el plazo de 15 días, desde que dicho certificado fue solicitado en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, sin que se haya emitido el mismo u obtenida resolución expresa.

43/89

Artículo 34.- Licencia por fases y parciales.

1.- La GMU podrá otorgar licencias de obras que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello, será necesario que el proyecto básico incluya:

a. Un plano de división en fases de la obra, donde se distinga con claridad qué parte del inmueble ocupa cada fase y qué obras se realizarán en cada una de ellas.

b. Un presupuesto de ejecución material de las obras, independiente, para cada una de las fases.

Cada una de las fases de la obra podrá ser concedida y cobrar eficacia de manera independiente.

Para el inicio de la actuación autorizada en la licencia de cada fase, será necesaria la presentación de comunicación conforme se dispone en el artículo 18.9 de la presente Ordenanza que deberá ir acompañado, entre otros documentos, del proyecto de ejecución de obras referido a dicha fase junto con la declaración responsable del técnico redactor sobre la concordancia con el proyecto básico.

Si el proyecto de ejecución de alguna de las fases no tiene íntegra concordancia con el proyecto básico será necesaria la presentación de un proyecto básico modificado que requerirá de una nueva licencia o declaración responsable, en función del alcance de la modificación proyectada.

2.- No se podrán presentar declaraciones responsables ni solicitar licencias para ejecutar obras que supongan intervenciones parciales en un inmueble sobre el que se pretenda realizar una actuación de mayor envergadura a la que aún no se haya otorgado licencia.

3.- Cuando la licencia de obras se conceda o la declaración responsable se presente por fases, se podrá presentar la declaración responsable para la ocupación y/o utilización limitada a la parte de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a su título habilitante, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que la parte cuya ocupación o utilización se pretenda, resulte técnica y funcionalmente susceptible de ser utilizada de forma independiente sin detrimento de las restantes inacabadas.

b. Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas o declaradas se estén cumpliendo, en el momento de la presentación de la declaración de ocupación o utilización parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

c. Que la ocupación o utilización parcial no interfiera de forma grave en el final de las obras.

d. Que la parte cuya ocupación o utilización se pretenda fuese ejecutada íntegramente de conformidad con el proyecto que le sirve de cobertura y, en su caso, con las modificaciones presentadas y las condiciones establecidas.

44/89

4.- En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, la GMU podrá exigir mediante acto motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

5.- En el caso de que se trate de una ocupación o utilización que requiera de licencia urbanística, podrán otorgarse dicha licencia, limitada a parte de las construcciones e instalaciones, siempre que se cumplan los requisitos del apartado 3 y, en caso necesario, del apartado 4.

6.- También podrán otorgarse licencia de ocupación y/o utilización limitada a la parte de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 3, letras a), b) y c) del presente artículo y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes. En este caso, no procederá la presentación de declaración responsable.

Artículo 35.- Condicionantes de la licencia y sus efectos.

1.- En los actos de concesión de las licencias urbanísticas podrán establecerse las siguientes condiciones:

a. Condiciones referidas a la eficacia de la licencia: El acto administrativo de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas o imposiciones al titular de la licencia que resulten indispensables para que ésta se ajuste

a la normativa, mediante la incorporación de exigencias derivadas del ordenamiento jurídico que puedan ser cumplidas a posteriori evitando así denegación y siempre que no supongan una alteración sustancial de la actuación pretendida.

A tal efecto, se podrá requerir al titular para iniciar la obra, instalación o actuación que se autoriza mediante la licencia, que aporte o cumplimente lo siguiente:

i. El Proyecto de Ejecución deberá ir acompañado de una declaración responsable de un técnico competente, acreditando la concordancia entre el Proyecto Básico y la documentación técnica aprobada en la licencia, y dicho Proyecto de Ejecución. El certificado de concordancia deberá identificar detalladamente el Proyecto Básico y la documentación técnica aprobada en el acto administrativo de concesión de la licencia, con la cual concuerda el Proyecto de Ejecución presentado.

ii. Documentación aclaratoria y/o complementaria del proyecto técnico o de la memoria aprobados en la licencia.

iii. Proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen sin alterarlo sustancialmente.

iv. La documentación prevista por las normas sectoriales que deba presentarse ante la GMU para la ejecución de obras.

v. Inscribir en el Registro de la Propiedad, a través de nota marginal en la finca o fincas registrales afectadas por la actuación urbanística, aquellas condiciones especiales de las licencias establecidas por el planeamiento o en la legislación urbanística y sectorial, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la inscripción de los actos de naturaleza urbanística.

45/89

vi. Cualesquiera otra carga legal o urbanística a que quede sometida la eficacia de la licencia.

b. Condiciones referidas a la ejecución de las obras: El acto administrativo de otorgamiento de la licencia podrá introducir directrices técnicas que deberán tenerse presentes y llevarse a cabo por el titular de la licencia o su dirección facultativa, durante la ejecución de la obra.

El técnico director de las obras, una vez terminadas, deberá certificar o acreditar, respectivamente, que se han cumplimentado dichas condiciones.

2.- Los efectos derivados del incumplimiento de las anteriores condiciones serán los siguientes:

a. En los supuestos recogidos en el apartado 1.a del presente artículo, el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá eficacia diferida en el tiempo, debiendo cumplirse las condiciones impuestas en el plazo máximo de 6 meses, contados a partir del día siguiente de la notificación de dicho acto. Transcurrido el indicado plazo sin su cumplimentación, la GMU dictará resolución en la que se indicará que el acto administrativo de concesión de la licencia no ha cobrado eficacia al no cumplir los requisitos exigidos, quedando extinguidos sus efectos.

b. En el supuesto recogido en el apartado 1.b del presente artículo el acto de otorgamiento de licencia tendrá plena eficacia, si bien el incumplimiento de dichas condiciones en

obras será causa de cese de la declaración responsable para la ocupación o utilización que haya sido presentada o de la denegación de la licencia de ocupación o utilización, en su caso.

Artículo 36.- Vigencia de las licencias urbanísticas.

1.- El plazo de inicio y de terminación de los actos amparados por la licencia será el que se disponga en el acto administrativo de su concesión. A tal fin se atenderá al plazo que indique el interesado en su solicitud, si bien la GMU podrá establecer otro distinto que deberá ser motivado cuando sea más restrictivo.

2.- El plazo de eficacia de la licencia quedará suspendido, sin necesidad de una resolución expresa, si la actuación urbanística no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

3.- Cuando la licencia se entienda otorgada por silencio administrativo, o cuando habiéndose concedido la misma de forma expresa no se señale en ella el plazo de inicio o de ejecución, con carácter supletorio, se entenderá otorgada por un plazo de 1 año para su inicio y de 3 años para su ejecución, salvo que la normativa urbanística o sectorial para ese tipo de licencia fije un plazo distinto. No obstante, lo anterior, en el caso de que el titular de la licencia obtenida por silencio hubiese fijado en la solicitud un plazo menor, se entenderá otorgada por dicho plazo.

Artículo 37.- Prórroga de los plazos de inicio y de ejecución de los actos amparados en una licencia.

1.- Los plazos de las licencias referidos en el artículo anterior podrán prorrogarse por un nuevo plazo no superior al inicialmente otorgado, previa comunicación expresa formulada antes del vencimiento de los plazos determinados.

2.- Cabe prórroga del plazo de inicio de los actos siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de comunicarse la prórroga.

3.- En cambio, en la prórroga para la terminación de los actos ya iniciados se atenderá a la ordenación vigente en el momento de concesión de la licencia. Esta comunicación de prórroga debe ir acompañada de un certificado del técnico director en el que se detalle su grado de ejecución.

4.- No se admitirá la prórroga del plazo de inicio cuando se refiera a una actuación urbanística cuyo plazo de ejecución esté vencido. En este caso, deberá solicitarse nueva licencia.

5.- Si los actos están en ejecución y no se hubiera comunicado la prórroga de la licencia en plazo, el interesado deberá solicitar nueva licencia acompañada de un certificado del técnico director en el que se detalle su grado de ejecución y cuáles son las actuaciones urbanísticas que faltan por ejecutar sobre las que se solicita la nueva licencia.

No obstante, si en dicho certificado el técnico redactor acredita que las obras que restan por ejecutar están sujetas a declaración responsable, será suficiente con que se detalle en el certificado técnico todas las partidas de obras que faltan por ejecutar y se acompañe el formulario normalizado de la declaración responsable debidamente cumplimentado, dejando constancia expresa de cuál es la licencia con la que se relaciona este nuevo título habilitante.

6.- Si para la concesión de la licencia fue necesario el otorgamiento de autorizaciones sectoriales o concesiones demaniales sometidas a plazo, dichas autorizaciones o concesiones

deben estar vigentes en el momento de comunicarse la prórroga o bien obtenerse, igualmente, la prórroga de las mismas.

Artículo 38.- Cambio de titularidad de una solicitud de licencia urbanística y transmisión de las licencias concedidas.

1.- Cuando se produzca un cambio de titularidad en un expediente de licencia, antes de su otorgamiento o denegación, deberá presentarse una comunicación conjunta firmada por el solicitante inicial y por el nuevo interesado.

2.- El escrito deberá hacer expresa referencia a la cesión o no de los derechos económicos abonados hasta la fecha, especificando si los pagos efectuados por el titular anterior serán transferidos al nuevo titular o si estos derechos se mantendrán a favor del solicitante inicial.

3.- La falta de presentación de esta comunicación conjunta implicará la continuidad del expediente a nombre del solicitante inicial, sin perjuicio de los efectos económicos y administrativos que puedan derivarse.

4.- Una vez concedidas las licencias, pueden ser transmitidas por sus titulares mediante comunicación expresa, subrogándose el adquirente en la situación jurídica del transmitente, sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la licencia ni de sus efectos.

5.- La transmisión debe comunicarse antes del vencimiento de los plazos establecidos para iniciar o terminar la actuación urbanística. Si está próximo el vencimiento de alguno de estos plazos, junto a la comunicación de la transmisión, debe acompañarse la comunicación de la prórroga del plazo de inicio o terminación de los actos, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

47/89

6.- No se entenderá producida la transmisión de la licencia cuando se refiera a una actuación urbanística no iniciada cuyo plazo de ejecución esté vencido, debiendo solicitarse nueva licencia.

7.- Cuando se comunique la transmisión de una actuación iniciada pero cuyo plazo de ejecución esté vencido, el nuevo titular no podrá comunicar la prórroga del plazo de vigencia, sino que deberá solicitar una nueva licencia acompañada de un certificado del técnico director en el que se detalle su grado de ejecución y cuáles son las actuaciones urbanísticas que faltan por ejecutar sobre las que se solicita la nueva licencia. Esta nueva licencia podrá ser sustituida por una declaración responsable cuando se den las circunstancias y se cumplan los requisitos que se detallan en el párrafo segundo del artículo 37.5 de la presente Ordenanza.

8.- En el supuesto de que la licencia hubiera obligado a su titular a la constitución de aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá producida la transmisión hasta tanto el nuevo titular de la licencia constituya idénticas garantías a las que tuviese constituidas el transmitente.

9.- Si para la concesión de la licencia fue necesario el otorgamiento de una concesión demanial el adquirente de la licencia debe acreditar ser el nuevo titular de la concesión.

Artículo 39.- Modificaciones de las actuaciones amparadas por las licencias.

1.- Si durante la ejecución material de las obras y demás actuaciones autorizadas en la licencia, resultaren necesarias realizar alteraciones en las mismas, deberá obtenerse nueva licencia

urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. No obstante, si dichas alteraciones se corresponden con actuaciones sometidas a declaración responsable, deberá presentar la correspondiente declaración responsable sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

2.- En todo caso, la nueva solicitud de licencia o la declaración responsable que, en su caso, deba presentarse tendrá que indicar expresamente con qué licencia está relacionada y adjuntar la documentación de proyecto básico y de ejecución que recojan los cambios que se van a realizar, así como un certificado del técnico redactor en el que se detallen exhaustivamente las modificaciones.

3.- Con carácter general, se consideran modificaciones sustanciales que requieren nueva licencia las que afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a su posición u ocupación en la parcela, a la separación a linderos, alturas o patios, a su edificabilidad o al número de viviendas.

Sección Segunda. Del procedimiento de las licencias.

Artículo 40.- Solicitud y mejora de la misma.

1.- Las solicitudes se presentarán de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la presente Ordenanza y deberán acompañar la documentación recogida en el anexo II de la misma.

2.- Se considerará como fecha de presentación de la solicitud, el día de la entrada de la documentación completa en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, incluso cuando se opte por la intervención de una entidad colaboradora.

3.- Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de 10 días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

4.- Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación.

5.- Si durante la tramitación del procedimiento el interesado o su representante legal aporta nueva documentación técnica, que incluya cambios que no hayan sido requeridos o que los servicios técnicos municipales justifiquen que suponen una nueva solicitud de licencia, se incoará un nuevo procedimiento, entendiéndose implícitamente que el interesado desiste de la solicitud anterior, salvo que manifieste de forma expresa su intención de tramitar ambos procedimientos de licencia.

Artículo 41.- Informes y autorizaciones municipales y/o sectoriales.

1.- Las actuaciones urbanísticas que requieran, además del correspondiente medio de intervención urbanístico, la obtención de otras autorizaciones municipales, se resolverán de manera conjunta. Para ello, junto a la solicitud de la licencia, el interesado deberá aportar la documentación necesaria para su obtención.

2.- Las actuaciones urbanísticas promovidas por particulares que se realicen en bienes de dominio público municipal requerirán autorización o concesión demanial municipal, sin perjuicio de la correspondiente licencia urbanística.

3.- La solicitud de licencia deberá contener la referencia al Código Seguro de Verificación (CSV) y la URL de verificación de las autorizaciones o informes que, conforme a la normativa sectorial aplicable, deban ser emitidos por otras Administraciones Públicas. Dichos documentos, en todo caso, deberán constar con carácter previo a la concesión de la licencia.

4.- Cuando la actuación urbanística conlleve la ocupación o utilización del dominio público, el interesado deberá facilitar, junto a la solicitud de la licencia, los datos del expediente o procedimiento en el que se encuentra incluida la autorización o concesión demanial de la administración titular del dominio.

5.- Las concesiones administrativas deberán estar emitidas a nombre del solicitante de la licencia y referirse específicamente al proyecto objeto de la actuación urbanística, incluyendo los datos necesarios para su correcta identificación.

6.- Los informes y autorizaciones deben referirse específicamente al proyecto objeto de la actuación urbanística.

7.- La GMU recabará, igualmente, las autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija que deban solicitarse y obtenerse dentro del procedimiento y con carácter previo a la concesión de la licencia.

8.- El cómputo del plazo que dispone la GMU para resolver sobre la solicitud de la licencia urbanística interesada quedará interrumpido hasta que se emitan los citados informes y/o autorizaciones o se aporte el certificado acreditativo del silencio referido a los mismos.

Artículo 42.- Informes técnico y jurídico

Los servicios técnicos y jurídicos de la GMU emitirán los correspondientes informes previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la licencia solicitada a la normativa urbanística.

Artículo 43.- Subsanación de deficiencias.

1.- Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante para que proceda a la subsanación.

2.- El requerimiento será único y deberá precisar las deficiencias, señalando el precepto concreto de la norma infringida y el plazo de subsanación, que no podrá ser superior a un mes.

3.- El cómputo del plazo del que dispone la GMU para resolver sobre la solicitud de la licencia urbanística interesada quedará interrumpido durante el plazo de subsanación.

4.- Transcurrido el plazo concedido sin que el interesado haya realizado actuación alguna al respecto, se le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del procedimiento, en los términos y en los plazos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

5.- Si el requerimiento no se cumplimentase de forma completa, se hiciera de manera deficiente o lo aportado continuase infringiendo la normativa urbanística, la licencia urbanística será denegada.

Artículo 44.- Resolución.

1.- Finalizado, en su caso, el plazo de subsanación, y emitido el correspondiente informe técnico, se elaborará informe jurídico municipal que contendrá la propuesta de resolución motivada de otorgamiento o denegación de la licencia.

2.- El acto administrativo de otorgamiento de la licencia podrá introducir algunas de las condiciones recogidas en el artículo 35 de la presente Ordenanza, con los efectos señalados en el mismo.

3.- La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de 3 meses, a contar desde la fecha en que la solicitud, acompañada de la documentación completa, haya tenido entrada en el registro de la GMU, descontándose los plazos de requerimiento de mejora de la solicitud, de subsanación de deficiencias y las interrupciones con motivo de la emisión de informes y autorizaciones sectoriales.

4.- La resolución en la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente la georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, detallando la referencia catastral y el número de finca registral que será obligatorio en los casos exigidos en la presente Ordenanza y, en todo caso, para las parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.

Artículo 45.- Inicio de la ejecución de las obras con resolución expresa de concesión.

50/89

1.- En los supuestos en los que la resolución de otorgamiento de las licencias incluya algunas de las condiciones señaladas en el artículo 35.1.a) de la presente Ordenanza, para el inicio de la ejecución de las obras será suficiente con la presentación de la comunicación de inicio de las obras, acompañada de todos los documentos que justifiquen que se han cumplido dichas condiciones.

2.- En los supuestos en los que la resolución de otorgamiento de las licencias no incluya condiciones señaladas en el artículo 35.1.a) de la presente Ordenanza, la notificación de las resoluciones de otorgamiento de las licencias habilitará el inicio de las obras.

3.- El procedimiento de comprobación, control e inspección de la comunicación de inicio de las obras se regulará según lo dispuesto en los artículos 57 al 60 de la presente Ordenanza.

4.- El inicio de la actuación y la ejecución de las obras se efectuará bajo la responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución.

Subsección Segunda.

Capítulo III. Declaraciones responsables y comunicaciones.

Sección Primera. Disposiciones generales.

Artículo 46.- Concepto de declaración responsable y comunicación.

La declaración responsable es el documento suscrito por persona interesada, en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos por la normativa

vigente y en la presente Ordenanza para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación exigida que así lo acredita, la cual debe aportar junto al formulario normalizado de la declaración responsable debidamente firmado, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

La comunicación es el documento suscrito por el interesado mediante el cual pone en conocimiento de la GMU sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante referido a una actuación urbanística de las descritas en el artículo 18 de la presente Ordenanza.

Artículo 47.- Tipos de declaración responsable.

Se establece la siguiente tipología de declaración responsable:

- 1.- Declaraciones responsables de obras y cambios de uso.
- 2.- Declaración responsable de instalaciones auxiliares de obras.
- 3.- Declaración responsable de instalaciones temporales para la celebración de eventos.
- 4.- Declaración responsable de 1ª ocupación y/o utilización de obra nueva-obras LOE.
- 5.- Declaración responsable de ocupación y/o utilización en edificaciones existentes.

Artículo 48.- Vigencia de la declaración responsable.

1.- Las declaraciones responsables tendrán una vigencia de 2 años, contados a partir de su presentación en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, salvo:

a. Las de ocupación y/o utilización y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

b. Las instalaciones auxiliares de obra cuyo plazo de vigencia nunca podrá ser superior del establecido para la obra de la que son elemento auxiliar, no teniendo validez aquellas declaraciones responsables que se presenten sin que previa o simultáneamente esté en vigor la obra de la que es elemento auxiliar.

c. Las instalaciones temporales para la celebración de un evento, cuyo plazo de montaje y desmontaje será el que se fije en el formulario de la declaración responsable en función del evento al que auxilien.

2.- El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido, sin necesidad de acto administrativo expreso, si la actuación urbanística declarada no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

Artículo 49.- Prórroga de la vigencia la declaración responsable.

1.- Antes de que finalice el plazo de vigencia de la declaración responsable podrá presentarse, por motivos justificados y por una sola vez, comunicación de prórroga para ampliar el plazo de validez por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la normativa urbanística vigente en el momento de comunicarse la prórroga.

2.- Si para la presentación de la declaración responsable fue necesario el otorgamiento de autorizaciones sectoriales o concesiones demaniales sometidas a plazo, dichas autorizaciones o concesiones deben estar vigentes en el momento de comunicarse la prórroga o bien obtener, igualmente, la prórroga de las mismas.

3.- Una vez finalizado el plazo de vigencia de la declaración responsable o, en su caso, el de la prórroga, deberá presentarse nueva declaración responsable para continuar el ejercicio de la actuación.

Artículo 50.- Cambio de titularidad de la declaración responsable.

1.- Las declaraciones responsables pueden ser transmitidas por sus titulares, subrogándose el adquirente en la situación jurídica del transmitente, sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la declaración responsable ni de sus efectos.

2.- La transmisión de la declaración responsable deberá ser puesta en conocimiento de la GMU mediante comunicación de transmisión, suscrita conjuntamente por ambas partes, según modelo oficial aprobado al efecto. Será requisito indispensable que el formulario esté completo y correctamente cumplimentado.

3.- El nuevo titular se subrogará en los derechos y deberes del anterior y será igualmente responsable de la veracidad de los datos en su momento aportados y del cumplimiento de los requisitos exigidos desde el momento de la transmisión, haciéndose constar expresamente en la comunicación de la transmisión.

4.- Si para la presentación de la declaración responsable fue necesario el otorgamiento de una concesión demanial el adquirente de la declaración responsable debe acreditar ser el nuevo titular de la concesión.

5.- No se entenderá producida la transmisión cuando se refiera a una actuación urbanística no iniciada cuyo plazo de ejecución esté vencido, debiendo solicitarse nueva declaración responsable.

6.- Cuando se comunique la transmisión de una actuación iniciada pero cuyo plazo de ejecución esté vencido, el nuevo titular no podrá comunicar la prórroga del plazo de vigencia, sino que deberá presentar nueva declaración responsable por las actuaciones urbanísticas que faltan por ejecutar.

Artículo 51.- Modificaciones de los datos generales consignados en el formulario de una declaración responsable

1.- Cualquier hecho que suponga modificación de alguno de los datos incluidos en una declaración responsable presentada ante la GMU deberá ser comunicado por el interesado en un plazo máximo de 15 días, a contar desde la fecha en la que se produzca el hecho, o en el plazo que al efecto establezca la normativa específica.

2.- La comunicación de las modificaciones se formalizará mediante la presentación de una nueva declaración responsable, que desde la fecha de entrada en el Registro de la GMU será la única declaración vigente a todos los efectos, sustituyendo a la anterior.

Artículo 52.- Régimen Jurídico de las declaraciones responsables y comunicaciones.

1.- Las declaraciones responsables y comunicaciones se entienden dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

2.- De conformidad con la normativa aplicable y, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas en que pudiera incurrir y de la imposición de las correspondientes sanciones, la GMU está legitimada para dictar Resolución ordenando que no se inicie la actuación y determinando la imposibilidad de continuar con el ejercicio de derecho, en cualquiera de los siguientes supuestos:

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

b. La no presentación, ante la GMU, de la declaración responsable o comunicación, a través del formulario oficial publicado en la Sede Electrónica, acompañada de la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado o comunicado.

c. La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d. El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto.

e. No acompañar a la declaración responsable o comunicación todas aquellas autorizaciones e informes administrativos previos necesarios para la ejecución de las obras.

f. No cumplimentar o hacerlo de manera incorrecta las condiciones de la licencia a que hace referencia el artículo 35.1.a) de la presente Ordenanza, necesarias para que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia cobre plena eficacia y que deben presentarse junto a la comunicación de inicio de las obras o actuación urbanística.

53/89

3.- En ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación que se realicen sin haber presentado la misma, o sin acompañar la documentación requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado o comunicado, o que excedan de lo declarado o comunicado, se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándose el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

4.- Son responsables con carácter exclusivo de la veracidad de los datos aportados, y dentro del marco de responsabilidades establecido por la normativa aplicable, los promotores y los técnicos firmantes de los correspondientes certificados e informes presentados, cuando proceda, pudiendo conllevar además la correspondiente instrucción de expediente sancionador.

5.- Asimismo, cuando se tramite el procedimiento de comprobación, control e inspección de una declaración responsable en el que conste un CCU o CAT, también serán responsables la entidad colaboradora correspondiente.

Sección Segunda. Disposiciones particulares según el tipo de declaración responsable.

Artículo 53.- Declaración responsable de obras, cambio de uso y demolición.

1.- Deben cumplir las determinaciones y requisitos establecidos en el instrumento de planeamiento vigente y la normativa urbanística y sectorial aplicables.

2.- No se podrán cambiar el uso al amparo de una declaración responsable ni realizar obras en edificaciones o instalaciones irregulares o que se encuentren en situación asimilada a fuera de ordenación (SAFO), salvo las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto definidas en el artículo 3.22 de la presente ordenanza, en cuyo caso, el declarante deberá renunciar expresamente al posible incremento del valor del inmueble que pudiera producirse en caso de expropiación.

3.- Las actuaciones urbanísticas declaradas no podrán afectar a edificios protegidos o a sus elementos objeto de protección, salvo lo dispuesto en el artículo 16 apartados 11 y 12 de la presente Ordenanza.

4.- La persona física o jurídica que suscriba una declaración responsable de obras, demolición o cambio de uso se comprometerá a:

a. Exigir, a la empresa o profesional que ejecute las obras y demoliciones, el cumplimiento de la legislación vigente en materia de prevención de riesgos laborales y seguridad y salud en las obras de construcción e instalaciones, así como la normativa relativa a la gestión de residuos de la construcción.

b. Permitir el acceso a la edificación o instalación para la realización de la/s visita/s de inspección necesarias para comprobar la veracidad de lo declarado, asimismo, y en su caso, advertir de tal obligación a los ocupantes y/o adquirentes de los inmuebles objeto de la declaración, de lo cual se tendrá que dejar constancia tanto en los contratos de arrendamiento como en la escritura de compraventa o similar documento que se realicen, salvo que conste documento de la GMU favorable y de archivo del procedimiento de comprobación.

c. En los casos que se ejecuten obras en local, fachada o cubierta de un inmueble situado en el Conjunto Histórico y/o PEPRI-CENTRO, deberá adaptar la fachada y rótulos del mismo a la normativa de aplicación.

5.- Una vez finalizadas las obras y antes de iniciar la ocupación y/o utilización de las mismas, deberá presentarse ante la GMU la correspondiente declaración responsable de ocupación y/o utilización.

Artículo 54.- Declaración responsable de instalación auxiliares de las obras.

1.- Las obras con las que están relacionadas estas instalaciones deben estar, previa o simultáneamente, declaradas o autorizadas, según el caso, salvo que no estén sujetas a control municipal, de conformidad con el artículo 19 de la presente Ordenanza.

2.- Se establecen las siguientes condiciones generales que deben cumplirse en los distintos supuestos de ocupación de vía pública con instalaciones auxiliares:

a. El tiempo de la instalación no podrá sobrepasar, en ningún caso, el plazo de ejecución de las obras con las que está relacionada.

b. En la zona de aparcamiento con limitación horaria, antes de la ocupación de la vía pública deberá cumplir los requisitos establecidos en la Ordenanza de Movilidad de la ciudad de Málaga.

c. En el caso de que la calle en la que se ubica la instalación pueda verse afectada por la celebración de actividades populares, religiosas, tradicionales u otros eventos autorizados, el interesado estará obligado, a su cargo y sin derecho a ningún tipo de indemnización, a proceder a la retirada de la instalación auxiliar de que se trate una semana antes de la celebración del evento, dejando libre de cualquier tipo de ocupación la vía pública hasta la finalización del mismo. El incumplimiento de esta obligación en el plazo señalado legitima su inmediata retirada, con carácter subsidiario, por el Ayuntamiento, y sin necesidad de audiencia previa. El interesado podrá proceder nuevamente a su instalación por el plazo autorizado que reste de ocupación.

d. La ocupación de vía pública, en ningún caso, podrá afectar a la calzada rodada. Si fuese necesario e ineludible desviar el tráfico peatonal por la calzada, se delimitará en ésta una zona con un ancho mínimo de 1,50 m., aislada del tráfico de vehículos mediante los elementos de separación y protección adecuados para garantizar la seguridad de los peatones. El estrechamiento de la calzada que como consecuencia de ello se produzca, será señalizado y balizado previa autorización de la unidad administrativa municipal competente y según las prescripciones recogidas en el informe que dicha Unidad elabore al respecto.

e. Si con motivo de la ocupación de la vía pública fuera necesario la retirada de algún vehículo, se deberá requerir el auxilio de la Policía Local, con 72 horas de antelación.

3.- Asimismo, se establecen los siguientes criterios especiales, según el tipo de instalación:

55/89

a. Cubas o contenedores de escombros:

i. Se colocarán preferentemente delante de la obra a la que sirve o en su defecto, lo más próxima a la misma.

ii. Se situarán en zona autorizada de aparcamiento. Siempre que sea posible debe evitar su ubicación sobre acerado, calles peatonales o semipeatonales, colocándose sin sobresalir de la línea exterior formada por los vehículos correctamente aparcados. En ningún caso podrá afectar a la calzada rodada.

iii. Cuando no exista más opción que colocar la cuba o contenedor de escombros sobre la acera, calle peatonal o semipeatonal, deberá adjuntar al formulario de la declaración responsable la fianza que corresponda para garantizar la protección del pavimento conforme a la ordenanza correspondiente. Además, será obligatorio dejar libre una zona para el paso de peatones que, en ningún caso, podrá afectar a la calzada rodada.

iv. No podrán situarse en zonas en las que esté prohibido el estacionamiento, en pasos de peatones, zonas de acceso para minusválidos, vados, reservas de estacionamiento y paradas, salvo que obtenga previamente la autorización de la unidad administrativa municipal competente.

v. Su instalación deberá cumplir, en todo caso, lo establecido en la normativa vigente sobre barreras arquitectónicas y no podrá interferir los servicios públicos, bocas de incendios, tapas de registro, carril-bus, mobiliario urbano, contenedores de basura o de residuos urbanos u otros elementos urbanísticos, sin que tampoco puedan modificar su ubicación.

vi. Deberán tener un sistema de cierre o tapadera, de forma que no sean visibles los materiales almacenados en ningún momento y, una vez llenos, no podrán permanecer más de 48 horas en la vía pública, debiendo ser retirados y llevados a vertederos autorizados.

vii. Los contenedores que se sitúan en el ámbito del Conjunto Histórico tendrán que ser retirados los fines de semana.

b. Andamios.

i. El andamiaje no podrá apoyarse directamente sobre el pavimento debiendo estar sus soportes y elementos de montaje debidamente protegidos.

ii. Se realizará con las debidas condiciones de seguridad, de forma que permita el tránsito peatonal por la acera con un ancho mínimo de 1,20 m.

iii. Si el ancho de la acera no permite establecer este paso mínimo, se deberá posibilitar el tránsito peatonal a través de la zona de aparcamientos anexa de forma protegida tanto del tráfico como de la zona de obras, o bajo la superficie del andamio, para lo que se instalarán elementos de protección de carácter estructural que garanticen la seguridad de los viandantes ante cualquier desprendimiento.

iv. Se deberá realizar cuidando de no ocultar los rótulos de las calles, la señalización, soportes de alumbrado, dispositivos de video vigilancia públicos y demás elementos que se protegerán para su perfecta conservación y uso.

v. Deberá estar protegido debidamente mediante red anti-caída de materiales.

vi. Queda prohibida la instalación de elementos publicitarios salvo los contemplados por la Ordenanza correspondiente.

c. Bambas colgadas y demás instalaciones para trabajos verticales en altura.

i. En las bambas colgantes u otras instalaciones verticales en altura será obligatorio acotar un perímetro de seguridad ante posible caída de materiales, coincidente al menos con la proyección horizontal de superficie de la zona de trabajo de la instalación colgante, de forma que se permita el tránsito de los viandantes con las debidas garantías.

ii. El perímetro de seguridad de la bamba colgante deberá ser igualmente declarado, como una instalación de vallado.

d. Instalación de vallado o plataforma elevadora.

i. Se realizará garantizando la comodidad y seguridad del tránsito peatonal.

ii. La instalación en ningún caso podrá ser anclada directamente en el suelo, debiendo quedar el espacio ocupado protegido con láminas, estando prohibido el acopio de materiales y la realización de trabajos con materiales húmedos sobre el pavimento.

iii. Como regla general, deberá dejar siempre expedito un paso de ancho mínimo de 1,20 metros entre el bordillo de la acera y la instalación que se autoriza, sin que, en ningún caso, pueda afectar a la calzada rodada.

Artículo 55.- Declaración responsable de instalaciones temporales para la celebración de eventos.

1.- Las instalaciones temporales son aquellas que para su montaje/desmontaje y puesta en funcionamiento, requiere obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, necesitando proyectos a los solos efectos de control de su seguridad estructural y de funcionamiento, pero no respecto a la afección de parámetros urbanísticos.

2.- La declaración responsable de instalación temporal deberá especificar claramente los siguientes datos:

- a. La denominación del evento.
- b. Fecha de celebración del evento.
- c. Fecha de montaje y desmontaje de la instalación.

3.- El montaje, mantenimiento y desmontaje de las instalaciones temporales deberá estar dirigida y supervisada por técnico competente.

4.- El proyecto técnico deberá estar en poder del titular de la declaración responsable, que lo pondrá a disposición de la GMU cuando le sea requerido.

Sección Tercera. Del procedimiento de comprobación, control e inspección de la declaración responsable y la comunicación.

Artículo 56.- Presentación de las declaraciones responsables y comunicaciones.

57/89

1.- Se presentará en los registros previstos en la normativa vigente con anterioridad al comienzo o continuación, en su caso, de las obras o instalaciones, habilitando la ejecución de las actuaciones señaladas en el formulario normalizado desde el momento de su presentación, siempre que esté debidamente cumplimentado y acompañado de la documentación exigida en la presente Ordenanza para ese tipo de actuación urbanística.

2.- Se considerará como fecha de presentación de la declaración responsable, el día de la entrada de la documentación completa en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Málaga, incluso cuando se opte por la intervención de una entidad colaboradora.

3.- La GMU, a partir de la fecha de entrada en su Registro Electrónico de una declaración responsable o una comunicación, iniciará las actuaciones dirigidas a la verificación del cumplimiento de requisitos para la ejecución de los actos objeto de declaración o comunicación, en virtud de las funciones de comprobación, inspección y control atribuidas en la ley.

4.- Toda la documentación reseñada en los anexos II.8. a II.16 de la presente Ordenanza, en función del tipo de declaración responsable que se trate, y en los anexos II.17. a II.19. para las comunicaciones, deberá aportarse junto con el formulario normalizado de declaración responsable o comunicación que corresponda.

En lo relativo al proyecto técnico para las instalaciones temporales para la celebración de eventos, se estará a lo dispuesto en el artículo 55.4 de la presente Ordenanza.

5.- La documentación necesaria para las declaraciones responsables y comunicaciones se clasifica en:

a. Documentos de carácter esencial: Documentación escrita, planimétrica o fotográfica donde se recojan todos los datos y manifestaciones que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, incluidas las autorizaciones e informes administrativos previos exigidos por la legislación sectorial para ejecutar la actuación urbanística declarada o para su ocupación/utilización.

b. Documentación de carácter no esencial, la no recogida en el apartado anterior.

6.- La presentación de la declaración responsable o comunicación no exime a su titular del cumplimiento de las restantes Ordenanzas Municipales y normativas sectoriales que le sea de aplicación, ni de la obligación de obtener cuantas autorizaciones, permisos, licencias, informes o registros que deban ser concedidos, emitidos o practicados por otros organismos públicos para poder iniciar el ejercicio de la obra o actuación, así como tampoco de presentar ante dichos organismos las declaraciones responsables o comunicaciones que exijan otras disposiciones legales o reglamentarias ajenas al ámbito de la presente Ordenanza.

7.- La declaración responsable o comunicación no podrá presentarse cuando las obras o actuaciones que se pretendan ejecutar estén afectadas por expediente de Infracciones y/o de Conservación que sea incompatible con los actos a declarar o comunicar, salvo los supuestos de comunicación de desistimiento, renuncia o paralización voluntaria de las actuaciones.

Artículo 57.- Comprobación de la declaración o comunicación.

1.- El trámite de comprobación será iniciado de oficio, ya sea por propia iniciativa, orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia interpuesta con las formalidades establecidas en la legislación de procedimiento administrativo común.

58/89

2.- Para el inicio de las obras y demás actuaciones urbanísticas declaradas o comunicadas no será preceptivo que haya comenzado el trámite de comprobación ni haber obtenido el pronunciamiento favorable de la GMU.

3.- La comprobación, inspección y control podrá ser realizada en cualquier momento, durante el tiempo inherente a su ejercicio o el tiempo de ejecución de los actos y mientras no haya transcurrido el plazo establecido en la legislación urbanística de Andalucía, para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, sin que existan limitaciones en cuanto al número de veces que pueda ser sometida a estas verificaciones una misma declaración o comunicación.

4.- El trámite de comprobación comprenderá:

a. Verificación documental.

Comprobación de la documentación presentada, a fin de determinar que la declaración o comunicación se ajusta al modelo oficial publicado en Sede Electrónica, que los datos contenidos en el formulario normalizado están completos, que no presentan errores, omisiones o irregularidades que deban ser subsanados y que contiene toda la documentación esencial, con los requisitos recogidos en el artículo 56.5 apartado a) de la presente Ordenanza. Igualmente, se comprobará que la actuación urbanística declarada y la documentación técnica, jurídica y administrativa presentada son conformes con la normativa urbanística.



b. Inspección del lugar de las obras o actuación urbanística y/o de las obras o actuación realizada o en ejecución.

Artículo 58.- Informes.

Los servicios técnicos y jurídico-administrativos de la GMU deberán emitir los informes que correspondan, pronunciándose sobre la conformidad:

1.- Del proyecto o documentación técnica y resto de documentación presentada con la normativa urbanística.

2.- De la actuación urbanística declarada, comunicada o ejecutada con su título habilitante.

Artículo 59.- Informes y autorizaciones sectoriales y municipales.

1.- Antes de la presentación de la declaración responsable, deberán recabarse todos los informes y autorizaciones sectoriales y municipales necesarios para la ejecución de la actuación urbanística objeto de declaración.

2.- Una vez obtenidos los informes y autorizaciones, el interesado o su representante legal presentará la declaración responsable, indicando en la misma los datos identificativos de los informes y/o autorizaciones, al objeto de poder acceder a ellos a través de los sistemas electrónicos habilitados al efecto.

3.- Se exceptúa de la regla anterior, el informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamento y el informe relativo a las obras de urbanización complementarias a la actuación urbanística, que serán emitidos durante el trámite de comprobación, control e inspección de la declaración responsable.

4.- Las actuaciones que estén sujetas a declaración responsable, y que se realicen sobre el dominio público requerirán, con carácter previo a su presentación, haber obtenido la autorización o concesión demanial.

5.- Las concesiones administrativas deberán estar emitidas a nombre del mismo titular y referirse específicamente al proyecto o memoria técnica objeto de la actuación urbanística, incluyendo los datos necesarios para su correcta identificación.

6.- Los informes y autorizaciones deberán referirse específicamente al proyecto o memoria técnica objeto de la actuación urbanística.

Artículo 60.- Actuaciones derivadas del resultado de la comprobación, control e inspección de la declaración responsable o comunicación.

1.- Si la documentación presentada, las obras ejecutadas o la actuación realizada al amparo de la declaración responsable o comunicación son conformes con la normativa urbanística, se dejará constancia de dicha conformidad en el expediente y se procederá a su archivo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 57.3 de la presente Ordenanza.

2.- Cuando una declaración responsable o comunicación presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de

diez días. La no subsanación en el plazo establecido determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación, dictándose Resolución dejando sin efectos la declaración responsable o comunicación presentada, por lo que las obras o actuaciones que se hayan podido realizar a su amparo se consideraran obras o actuaciones sin título habilitante.

3.- Cuando la declaración responsable o comunicación presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, se requerirá su presentación correcta en el plazo de diez días, pudiendo dictarse Resolución declarando el cese cautelar y suspendiendo el inicio o continuación de las obras o actuaciones amparadas en dicha declaración o comunicación. En la citada resolución se advertirá que, trascurrido el plazo de 10 días, la no subsanación de las deficiencias detectada conllevará la ineficacia de la declaración responsable o comunicación presentada, por lo que el cese cautelar pasará a ser definitivo, sin necesidad de dictar nueva resolución, detallándose cuáles serán las medidas que se adoptarán para la protección de los intereses públicos.

4.- La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

5.- Cuando concurren elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación declarada, en curso o ejecutada, es contraria a la ordenación territorial o urbanística, se procederá directamente a dictar resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable o comunicación y, si estuviere en curso o ejecutada, se podrá iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación. La declaración de ineficacia de la declaración responsable o comunicación determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación. Motivadamente, la resolución que declare la ineficacia podrá excluir de la imposibilidad de iniciar o continuar aquellas partes de la actuación que sí sean manifiestamente compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

60/89

6.- Cuando se haya presentado declaración responsable, pese a que se requiera para la actuación declarada licencia u otro título habilitante, la Administración actuará conforme a lo previsto en la normativa para las actuaciones sin el título habilitante necesario.

7.- Las resoluciones que, en caso necesario, se dicten dentro del trámite de comprobación, control e inspección de la declaración responsable o comunicación, podrá ser notificada a:

- a. Interesado, a su representante legal y/o entidad colaboradora.
- b. A las empresas suministradoras de energía eléctrica y agua, para el cese de los suministros que pudieran haber sido habilitados con la declaración responsable o comunicación presentada.
- c. Al Registro de la Propiedad para que realice anotación preventiva en la finca registral objeto de la declaración responsable o comunicación, debiendo para ello certificarse la resolución dictada.
- d. Al Servicio de Inspección Urbanística a fin de que se tramite el correspondiente expediente sancionador y, en el supuesto de que se hayan iniciado o realizado las actuaciones declaradas, se incoe el procedimiento de restablecimiento de la legalidad previsto en la normativa urbanística para restituir la situación jurídica de los inmuebles al momento previo al ejercicio del derecho habilitado con la presentación de la declaración responsable o comunicación.

e. Al Servicio de Licencias de Apertura para su constancia y efectos en la declaración responsable de actividad que se presente, en los supuestos en que la ejecución de la actuación urbanística o la declaración de ocupación y/o utilización del establecimiento o inmueble sea requisito necesario para el ejercicio de una actividad.

f. A la Consejería competente en materia de Turismo de la Junta de Andalucía para su constancia en el procedimiento que pueda estar tramitando para habilitar el uso turístico del inmueble o establecimiento, al no contar con título habilitante para su ocupación y/o utilización

g. Cualquier otra organismo sectorial o área municipal cuyos procedimientos pudieran verse afectados por la resolución dictada.

TÍTULO QUINTO. - Colaboración público-privada

Artículo 61.- Colaboración público-privada.

1.- El régimen de colaboración público-privado será el establecido en la legislación urbanística vigente y con el alcance que se establezca en esta Ordenanza.

2.- Las entidades urbanísticas certificadoras, en todo caso, se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía.

3.- Los Colegios Profesionales deberán inscribirse en dicho registro para la emisión de los certificados recogidos en los apartados 2 y 3 del artículo 63 de la presente Ordenanza.

Artículo 62.- Ámbito de actuación de las entidades colaboradoras.

1.- En los términos de la presente Ordenanza, las entidades colaboradoras podrán intervenir en cualquier actuación, salvo en los siguientes casos:

- a. En actuaciones que requieran licencias temporales.
- b. En actuaciones que requieran licencias provisionales.
- c. En actuaciones en situación legal de fuera de ordenación.

d. En actuaciones que se realicen sobre el dominio público excepto que se trate de locales individuales en mercados municipales sujetos a régimen de concesión, o actuaciones relativas a la ocupación del dominio público con medios auxiliares.

- e. Declaraciones de Imposibilidad física de accesibilidad.

2.- Las entidades colaboradoras no podrán emitir CCU ni CAT en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC.

Artículo 63.- Tipos de certificado emitidos por las entidades colaboradoras.

Los interesados que deseen solicitar licencia urbanística y/o presentar declaración responsable podrán, de manera voluntaria, dirigirse a una EUCA o a un Colegio Profesional con el propósito de solicitar la expedición de:

- 1.- Certificado de verificación documental (CVD) para:



a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.

b. Acreditar que se aporta toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos conforme al anexo II de la presente Ordenanza, incluidas las concesiones demaniales, los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de presentación de la licencia urbanística.

2.- Certificado de cumplimiento urbanístico (CCU) para:

a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.

b. Acreditar que se aporta toda la documentación exigida por la normativa y que los requisitos formales y el contenido son correctos conforme se establece en el anexo II de la presente Ordenanza, incluidos los informes y autorizaciones sectoriales y de las áreas municipales, exigidos en fase de ejecución de la actuación urbanística.

c. Certificar el cumplimiento y adecuación a la normativa para realizar dicha actuación.

3.- Certificado de adecuación al título habilitante (CAT) para:

a. Verificar la idoneidad del medio de intervención elegido.

b. Acreditar que se aporta 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 ocupación o utilización.

d. Certificar la adecuación al título habilitante de la actuación urbanística realizada y que su destino es conforme con la normativa.

62/89

Artículo 64.- Requisitos formales de los certificados.

Los certificados emitidos por las entidades colaboradoras deberán estar firmados por técnico designado por la entidad colaboradora y con su visto bueno. Asimismo, cada certificado contendrá un código identificativo único, así como una relación de todos los documentos que acompañen a la solicitud y/o declaración responsable, indicando el/los firmantes intervinientes, fecha de la firma, visado electrónico y/o CSV, de cada documento.

Artículo 65.- Subsanación de documentación

Las entidades colaboradoras revisarán la documentación aportada para la emisión del correspondiente certificado. En caso de detectar:

1. Deficiencias subsanables, la entidad colaboradora lo notificará al interesado para que las solventen. Si no se realiza dicha subsanación la entidad colaboradora emitirá certificado de no conformidad, que será comunicado tanto al interesado como a la GMU.

2. Deficiencias no subsanables, se emitirá directamente un certificado de no conformidad, que será comunicado al interesado y a la GMU.

Artículo 66.- Informes y/o autorizaciones municipales y/o sectoriales solicitados por las entidades colaboradoras.

1. Las entidades colaboradoras, actuando en representación del interesado, gestionarán directamente ante las áreas municipales competentes y/o los organismos sectoriales la obtención de las concesiones, informes y autorizaciones requeridas por la normativa urbanística aplicable a cada actuación.

2. La emisión de los certificados por parte de las entidades colaboradoras estará condicionada a la obtención previa de la totalidad de los informes, autorizaciones y concesiones exigidas, en función del tipo de certificado solicitado, conforme a las siguientes especificaciones:

a. Certificado de Verificación Documental (CVD): Requiere la presentación de los informes y autorizaciones necesarias para la solicitud de la licencia urbanística, garantizando el cumplimiento de los requisitos documentales establecidos.

b. Certificado de Cumplimiento Urbanístico (CCU): Exige la obtención de los informes y autorizaciones necesarias para la concesión de la licencia urbanística o, en su caso, para la ejecución de las actuaciones vinculadas a una declaración responsable. Este certificado confirma la adecuación de la actuación proyectada a la normativa urbanística vigente.

c. Certificado de Adecuación al Título Habilitante (CAT): Precisa la obtención de los informes y autorizaciones necesarias para presentar la declaración responsable de ocupación o utilización. Este certificado valida que lo ejecutado se ajusta al título habilitante y que el destino de la actuación urbanística es conforme con la normativa.

Artículo 67.- Emisión de los certificados.

63/89

Una vez recabada y validada toda la documentación exigida, incluidas concesiones, informes y autorizaciones sectoriales y municipales, en función del tipo de certificado, y comprobado, en su caso, el cumplimiento de la normativa urbanística, la entidad colaboradora emitirá el certificado correspondiente con alguno de los siguientes sentidos:

1. Conformidad: Se considerará que la documentación presentada está completa y se ajusta a la normativa urbanística aplicable. La entidad colaboradora comunicará al interesado dicha conformidad.

2. No conformidad: En caso de que la documentación esté incompleta o no cumpla con la normativa urbanística, la entidad colaboradora emitirá un certificado desfavorable e informará al interesado y a la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU).

Artículo 68.- Efectos de los certificados.

1. El certificado de verificación documental no tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal establecido por la legislación urbanística.

2. El certificado de cumplimiento urbanístico tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal establecido por la legislación urbanística y será suficiente, sin perjuicio de la emisión del informe jurídico municipal, para la concesión de la licencia y para la fase de comprobación, control e inspección de la declaración responsable, respondiendo la entidad colaboradora emisores del CCU, directamente, de los daños y perjuicios que causen al Ayuntamiento, a los promotores de la licencia, declaración responsable o a terceros.

3. El certificado de adecuación al título habilitante tendrá efectos equiparables al informe técnico municipal establecido por la legislación urbanística y será suficiente, sin perjuicio de la emisión del informe jurídico municipal, para la concesión de la licencia y para la fase de comprobación, control e inspección de la declaración responsable, respondiendo la entidad colaboradora emisora del CAT, directamente, de los daños y perjuicios que causen al Ayuntamiento, a los promotores de la licencia, declaración responsable o a terceros.

4. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, tendrán la facultad de revisar la documentación presentada y el certificado correspondiente, así como la potestad de inspeccionar la actuación urbanística realizada, durante la tramitación de la licencia urbanística o del procedimiento de comprobación, control e inspección de la declaración responsable, y en caso de encontrar deficiencias no subsanables, emitir informe desfavorable que prevalecerá sobre el certificado. Esta intervención municipal no dará derecho a indemnización para las entidades colaboradoras.

5. Una vez obtenidos los certificados emitidos por las entidades colaboradoras, los interesados, o sus representantes legales presentarán las solicitudes y/o declaraciones responsable según se establece en la presente Ordenanza.

TÍTULO CUARTO. - RÉGIMEN DISCIPLINARIO.

Artículo 69.- Normativa.

El régimen disciplinario será el establecido en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

64/89

Disposición adicional primera. Publicación de formularios normalizados y de la documentación que debe adjuntarse para cada tipo de actuación urbanística.

La GMU mantendrá permanentemente actualizados en la Sede Electrónica del Ayuntamiento los formularios normalizados, así como una descripción pormenorizada de la documentación jurídico administrativa y técnica necesaria para la tramitación de los respectivos procedimientos, de conformidad con el planeamiento y las leyes urbanísticas y sectoriales vigentes.

Disposición adicional segunda. Procedimiento para ampliar los ámbitos de actuación de las entidades colaboradoras.

El Pleno del Ayuntamiento, mediante acuerdo, habilitará los sectores en los que el certificado de cumplimiento urbanístico (CCU) o el certificado de adecuación al título habilitante (CAT) puede sustituir al informe técnico municipal.

Disposición adicional tercera. Asistencia municipal a las entidades colaboradoras.

La GMU proporcionará asistencia técnica y administrativa a las entidades colaboradoras habilitadas para participar en el proceso de otorgamiento de licencias y para la presentación y comprobación de las declaraciones responsables y comunicaciones.

La GMU establecerá canales de comunicación directa y fluida con las entidades colaboradoras, a fin de facilitar el intercambio de información, resolver consultas y coordinar

acciones en el marco del procedimiento de licencias y comprobación de las declaraciones responsables.

Disposición adicional cuarta. Ámbito de aplicación de la metodología digital.

La GMU desarrollará un Plan de Actuación por etapas al objeto de implantar un modelo de trabajo basado en metodología basada en modelos digitales 3D, para comprobar la adecuación de los parámetros urbanísticos del proyecto a la normativa vigente, así como el contenido mínimo que debe incluir la herramienta digital.

Mediante Resolución de la GMU se determinará las zonas o tipos de expedientes a los que le será de aplicación, con el objetivo de alcanzar la automatización en la concesión de las licencias urbanísticas y en la comprobación de las declaraciones responsables.

Disposición adicional quinta. Promoción de la inteligencia artificial en el procedimiento de licencias urbanísticas y para la comprobación de las declaraciones responsables.

La GMU promoverá activamente el uso de tecnologías de inteligencia artificial para la automatización de tareas repetitivas y la optimización de los recursos disponibles, con el fin de agilizar y mejorar la eficiencia en el proceso de otorgamiento de licencias urbanísticas, así como para la presentación y comprobación de las declaraciones responsables.

Se fomentará la colaboración entre el sector público y privado para el desarrollo y aplicación de soluciones basadas en inteligencia artificial que permitan una gestión más ágil y transparente de los trámites de licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

65/89

Se establecerán programas de formación y capacitación destinados al personal que tramite las licencias o presente las declaraciones responsables, con el objetivo de familiarizarlos con las herramientas de inteligencia artificial y promover su uso efectivo.

Disposición adicional sexta. Lenguaje no sexista.

De conformidad con el artículo 14.11 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las denominaciones que se hagan en género masculino para referirse a personas se entenderán referidas a todos los géneros, de acuerdo con los criterios establecidos por la Real Academia Española de la Lengua.

Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza.

Los expedientes de solicitud de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación.

No obstante, de conformidad con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, los interesados podrán desistir de sus solicitudes y optar por la aplicación de la nueva normativa mediante la presentación de una nueva solicitud.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas la Ordenanza Municipal Reguladora de la Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación, publicada en el BOP de Málaga el 10 de junio de 2019 dado que la Ordenanza que ahora se aprueba sustituye su texto íntegro, así como cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, siempre que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el artículo 70.2 de la misma norma.

ANEXOS.

Anexo I. Clasificación de licencias y declaraciones responsables según el tipo de obra o instalación.

Las actuaciones englobadas en varios tipos, deberán encuadrarse en la de mayor rango o complejidad.

Anexo I.1. Listado de edificaciones, obras e instalaciones sometidos a licencias o declaraciones responsables.

En este anexo se especifica el procedimiento y título habilitante necesario, en función del tipo de actuación urbanística a realizar, las características del inmueble y su ubicación.

Epígrafe	Tipos de actuaciones	Urbano No ATU	Urbano ATU	Rústico	Protegidos ¹	Entornos	Arqueología ¹	SAFO
1.	Obra nueva, ampliación de edificaciones, incluye demoliciones en el PEPRÍ Centro que se tramitarán conjuntamente con la obra nueva.	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia
2.	Demoliciones Totales o parciales de edificaciones.	Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia	Licencia	Licencia	Declaración responsable
3.	Obras reforma y/o rehabilitación cuando: <ul style="list-style-type: none"> • Altere los parámetros de ocupación y/o altura. • Conlleve incrementos en la edificabilidad y/o nº de viviendas. 	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia
4.	Obras reforma y/o rehabilitación, no incluidas en el artículo 19 de la presente Ordenanza cuando: <ul style="list-style-type: none"> • No altere los parámetros de ocupación ni altura. • No conlleve incrementos en la edificabilidad ni nº de viviendas. 	Declaración responsable	Licencia	Licencia	Licencia Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia Declaración responsable	Licencia
5.	Obras de escasa entidad y sencillez técnica en edificaciones que no requieran proyecto.	Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia Declaración responsable	DROBRAS



Epígrafe	Tipos de actuaciones	Urbano No ATU	Urbano ATU	Rústico	Protegidos ¹	Entornos	Arqueología ¹	SAFO
6.	Obras en edificaciones, para la mejora de la eficiencia energética, integración de energías renovables y/o reducción de su impacto ambiental, siempre que: <ul style="list-style-type: none"> No supongan obras de nueva planta. No supongan aumento de la superficie construida. 	Declaración responsable	Licencia	Declaración responsable	Licencia	Declaración responsable	Licencia	Licencia
					DROBRAS		Declaración responsable	
7.	Cambios de Uso a vivienda o que aumenten el número de viviendas existentes en la edificación, con o sin obras.	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia
8.	Cambios de Uso que no aumente el número de vivienda existentes en la edificación, con o sin obras.	Declaración responsable	Licencia	Licencia	Licencia	Declaración responsable	Declaración responsable	Licencia
					Declaración responsable			
9.	Obras recogidas en el artículo 19 de la presente Ordenanza.	No sujeta	No sujeta	No sujeta	Licencia	Declaración responsable	Licencia	No sujeta
					Declaración responsable		Declaración responsable	
10.	Licencias de parcelación, segregación o división y movimientos de tierras y explanaciones.	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia	Licencia
11.	Ocupación y/o Utilización con obras previas con título habilitante.	Declaración responsable	No procede					
12.	Ocupación y/o Utilización sin obras previas y sin título habilitante de ocupación/utilización.	Declaración responsable	Licencia	Licencia	Declaración responsable	Declaración responsable	Declaración responsable	No procede

¹De conformidad con el artículo 16 apartado 11 y 12 de la presente Ordenanza.

Anexo I.2. Cuadro SALU

SALU	
Suelo Rústico	Urbano
<i>Tipo de edificación sobre la que se puede solicitar</i>	
Edificaciones terminadas, según artículo 3.21.	Edificaciones terminadas e irregulares, según artículo 3.21.
<i>Parcelas edificadas</i>	
Procede junto con la edificación según artículo 15.7	Procede junto con la edificación según artículo 15.7
<i>Parcelas sin edificar</i>	
No procede	Procede según el artículo 15.9.
<i>Fecha terminación de las obras</i>	
25 de mayo de 1975	Con anterioridad a agosto de 1986

Anexo II. Documentación requerida para todos los tipos de procedimientos.

La documentación recogida en el presente anexo, será exigible en función de la parcela, tipo de obra o instalación y del uso al que se destine la edificación y su régimen jurídico, detallándose pormenorizadamente por esta GMU de conformidad con la Disposición Adicional Primera de la presente Ordenanza.

Requisitos formales de los proyectos y/o documentación técnica

1.- Los planos, croquis y fotografías exigibles para la realización de obras y/o instalaciones que por su escasa entidad no requieran de la intervención de un técnico competente cuando:

a. Se presente por personas físicas de manera presencial tendrán que estar fechados y firmados de forma manuscrita por el solicitante de la licencia o quien suscriba la declaración responsable.

b. Se presente por personas físicas o jurídicas por medios electrónicos, tendrán que estar fechados y firmados con certificado electrónico por el solicitante de la licencia o quien suscriba la declaración responsable.

2.- Los proyectos técnicos, así como la documentación técnica y los certificados de intervención de los técnicos intervinientes, entre la que se incluyen los certificados de finalización de obras e instalaciones, que no requieran visado colegial según la normativa, deberán presentarse firmados electrónicamente por el técnico redactor, no admitiéndose firma manuscrita ni escaneada, y acompañarse de:

a. Modelo normalizado de declaración responsable suscrita por el técnico competente, en la que conste que está colegiado y habilitado y cuenta con la documentación acreditativa del seguro de responsabilidad civil con cobertura para redactar la documentación técnica presentada y/o dirigir las obras/instalaciones que se pretendan ejecutar.

b. La documentación del apartado anterior podrá ser sustituida por el certificado de colegiación y habilitación y de la justificación acreditativa de contar con el seguro de responsabilidad civil con cobertura para redactar la documentación técnica presentada y/o dirigir las obras/instalaciones que se pretendan ejecutar.

c. Si no recae en el mismo técnico las labores de redacción de la documentación y de la dirección de las obras/instalaciones será necesaria la presentación de un certificado y justificación o bien, de una declaración responsable de cada uno de los técnicos intervinientes.

3.- Los proyectos técnicos, así como la documentación técnica que requieran visado colegial obligatorio, se presentarán con el visado electrónico oficial del colegio profesional correspondiente. En este caso, las distintas separatas del proyecto, el Estudio de Seguridad y Salud, la declaración de concordancia que realice el técnico redactor del proyecto de ejecución respecto al proyecto básico y resto de documentación aprobada, así como los certificados de intervención y de finalización de obras de los técnicos intervinientes deberán presentarse igualmente visados.

Cuando la actuación urbanística se vaya a realizar por una Administración Pública, el visado podrá ser sustituido por el informe de la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente de la Administración Pública que pretende realizar la actuación urbanística, que contenga una relación de todos los documentos que se hayan supervisado, indicando el/los firmantes intervinientes, fecha de la firma y/o CSV, de cada uno. Igualmente, el visado de los certificados de intervención podrá ser sustituido por el documento, suscrito por dicha Administración Pública, donde se identifiquen los técnicos intervinientes en la obra.

4.- Los proyectos y documentos técnicos se presentarán en formato PDF.



Anexo II.1. Licencia de obras

Documentación administrativa	Previo a la concesión	Condicionable
Para todos los supuestos		
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	✓	
Cuando se solicita licencia de obra nueva o cambio de uso en una edificación existente y se acoge al régimen de protección oficial		
Calificación provisional de V.P.O. para ejecución de obra nueva o realizar cambio de uso en una edificación existente para una promoción que se pretenda acoger al régimen de protección oficial.	✓	
Cuando se solicita licencia de obra nueva, ampliación, rehabilitación o aumento del número de viviendas		
Impreso del Ministerio de Fomento sobre estadística de Edificación y Viviendas, en obras nuevas, ampliaciones, rehabilitaciones o aumento del número de viviendas.		✓
Cuando se solicita licencia para los apartados 1, 2 (demolición parcial), 3, 4, 6, 7, 8, 10 y 12 del Anexo I.1.		
Nota Simple actualizada, con una antigüedad inferior a 3 meses, del Registro de la Propiedad correspondiente	✓	
Cuando se condiciona la eficacia de la licencia a condiciones especiales establecidas en el planeamiento o en la legislación urbanística y sectorial según el artículo 35.1.a.v.		
Documentación acreditativa de la inscripción en el Registro de la Propiedad establecida en el artículo 35.1.a.v.		✓
Cuando se condiciona la eficacia de la licencia a carga legal o urbanística según lo dispuesto en el artículo 35.1.a.vi.		
Documentación acreditativa del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35.1.a.vi.		✓
Cuando se adquiera sobrante de la vía pública al objeto de que la parcela adquiera la condición de solar		
Compra de sobrante de vía pública tramitada por el Servicio de Patrimonio Municipal.	✓	
Cuando se ceden espacios a vía pública		
Escritura pública de segregación y cesión de los terrenos, que pasan a vía pública.		✓
Cuando es necesario Informes y autorizaciones sectoriales		
Documentación que acredite el otorgamiento de las concesiones, autorizaciones e informes sectoriales que la legislación aplicable exija que deban aportarse junto a la solicitud, o bien, la autorización para el acceso a su comprobación mediante la Plataforma de Intermediación de datos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015.	✓	
Documentación que la legislación aplicable exija que debe aportarse junto a la solicitud para poder recabar, dentro del procedimiento de la licencia, las autorizaciones e informes sectoriales previos y necesarios para su otorgamiento.	✓	
Cuando es necesario Informes y autorizaciones municipales		
Cuando es necesario el informe previo de conformidad con la Ordenanza de Promoción y Conservación de Zonas Verdes		
La autorización del Servicio de Parques y Jardines, podrá tramitarse antes de la solicitud de licencia de obras, teniendo una validez de 1 año desde su emisión para el procedimiento de licencias:		
1. Previo a la solicitud de LOBRAS: Autorización para el acceso a su comprobación mediante la Plataforma de Intermediación de datos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015.	✓	
2. Simultaneo a la solicitud de LOBRAS: Separata en la que se indique las medidas a adoptar respecto a las especies vegetales afectadas por las obras e instalaciones.		



Documentación administrativa	Previo a la concesión	Condicionable
Cuando es necesario el informe previo de conformidad con el Apéndice 5 de la Ordenanza de Protección Contra Incendios		
Separata de Protección Contra Incendios firmada electrónicamente.		✓
Cuando es necesario el informe previo de conformidad del Área de Movilidad		
Informe del Área de Movilidad	✓	

Documentación técnica	Previo a la concesión	Condicionable
Cuando las obras exigen la presentación de Proyecto LOE		
Proyecto Básico, firmado o visado electrónicamente, que deberá incluir: <ul style="list-style-type: none"> Representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas iniciales y resultantes en caso de parcelación o segregación. Cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal la georreferenciación sólo se exigirá para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, mientras que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica. 	✓	
Proyecto de Ejecución, visado o supervisado, que desarrolle, sin alterarlas, las determinaciones del Proyecto Básico y de la documentación complementaria y/o modificada que haya sido aprobada en la licencia.		✓
Declaración responsable de técnico competente, visado o supervisado, sobre la concordancia entre el Proyecto Básico y demás documentación técnica aprobada en la licencia, y el Proyecto de Ejecución presentado.		✓
Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso Estudio Básico de Seguridad y Salud, visado o supervisado, en cumplimiento del R.D. 1627/97.		✓
Certificado de Intervención del Técnico Director de las Obras competente, visado o supervisado, de acuerdo con la LOE y demás normativa sobre atribuciones profesionales.		✓
Certificado de Intervención del Técnico competente en la dirección de ejecución de obras, visado o supervisado, en su caso, de acuerdo con la LOE, y demás normativa sobre atribuciones profesionales.		✓
Cuando las obras exigen la presentación de Proyecto NO LOE		
Proyecto técnico, visado o firmado electrónicamente.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica y director facultativo de las actuaciones.		✓
Cuando las obras exigen la presentación de Memoria Descriptiva y gráfica		
Memoria técnica descriptiva y gráfica, visada o firmada electrónicamente.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica y director facultativo de las actuaciones.		✓
Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 63.1 de la presente Ordenanza		
Certificado de verificación documental. (CVU).	✓	



Documentación técnica	Previo a la concesión	Condicionable
Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 63.2 de la presente Ordenanza		
Certificado de cumplimiento urbanística. (CCU).	✓	
Cuando el inmueble en el que se ejecutan obras se acoge o puede acogerse al régimen de división horizontal		
Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, acompañado del documento que acredite haber presentado otro ejemplar ante la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio competente en la materia.		✓
Cuando se ejecutan obras en la vía pública o a consecuencia de las obras solicitadas se requieran nuevas acometidas		
Separata independiente sobre las obras a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal de Urbanización (BOP nº 71 de 13/04/2007 y Corrección de 5/06/2007 BOP nº 108) y con el contenido detallado por el Departamento de la GMU competente en materia de infraestructuras o Justificación técnica de su innecesariedad acompañada de reportaje fotográfico de aceras y calzada.		✓
Cuando se pretenda instalar Grúa-Torre o caseta de obras en el exterior de la parcela		
Certificado técnico competente justificativo de la imposibilidad técnica de situar la grúa o caseta en el interior de la parcela, y en las casetas de venta inexistencia de local libre a menos de 100 metros.	✓	
Plano acotado y a escala suficiente para su examen, del emplazamiento de la grúa o caseta en la vía pública, indicando expresamente la superficie en metros (largo x ancho) de acera a ocupar y del espacio que se dejará para el tránsito peatonal, a ser posible, este último nunca inferior a 1,20 metros.	✓	
Afección al estacionamiento de vehículos y/o tráfico rodado, si procede.	✓	
Informe sobre las garantías presentadas para la reposición y conservación del acerado, y cuando la grúa se ubique en la vía pública del PEPRI-Conjunto Histórico, o fuera de dicho ámbito cuando se determine motivadamente por la GMU.	✓	

71/89

Anexo. II.2. Licencia de parcelación

Anexo. II.2.1. Parcelación/Segregación

Documentación administrativa	Previo a la concesión	Condicionable
Para todos los supuestos		
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Nota simple registral actualizada, con una antigüedad no superior a 3 meses	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	✓	
Cuando existan edificaciones en la parcela/s		
Documento acreditativo de la legalidad de las edificaciones existentes, mediante título habilitante o SALU, o en caso de ser irregular SAFO.	✓	

Documentación técnica	Previo a la concesión	Condicionable
<p>Documentación técnica, redactada por técnico competente y firmada o visada electrónicamente, que cuente con titulación académica y profesional habilitante. Dicha documentación estará formada: por una memoria y planos georreferenciados que contendrán de forma clara y concisa los siguientes datos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Memoria que detallará de forma clara y concisa los siguientes datos: <ol style="list-style-type: none"> a) Datos catastrales y registrales de la finca matriz. b) Aspectos Urbanísticos. c) Clasificación y calificación de la parcela por el PGOU 2011 como Suelo Urbano/PAM/PA/PPO/ Suelo No Urbanizable/ Rústico/SUS/SUNC. d) Justificación de parámetros urbanísticos que les sea de aplicación. e) Esta justificación se realizará sobre las parcelas netas. (Descontando la superficie para futuras cesiones y/o expropiaciones). f) Memoria descriptiva de los parámetros urbanísticos agotados por las edificaciones existentes, sobre las parcelas resultantes. g) Datos descriptivos y gráficos de las parcelas resultantes, con m² de superficie y acotación de linderos resultantes. 2. Documentación gráfica: <ol style="list-style-type: none"> a) Planos georreferenciados expresando, en su caso, las coordenadas UTM del perímetro de cada una de las fincas iniciales y resultantes. b) Planos de plantas de las edificaciones que existan en la parcela, acotado y a escala. c) Plano de parcelas resultantes acotado en todo su contorno y a escala, debiendo figurar alineaciones oficiales, acerado y línea de bordillo y elementos de fácil identificación, indicando expresamente el tipo de vallado a utilizar, en el supuesto de ser obligatorio. 	✓	
Fotografías de las edificaciones que existan en la parcela.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica.		✓

Anexo. II.2.2. Modificación de la división horizontal de edificio por desvinculación de anejo.

	Previo a la concesión	Condicionable
Para todos los supuestos		
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Plano acotado, donde quede reflejada la situación de la/s instalación/es o construcción/es y sus características.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica.		✓
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	✓	
De un elemento privativo principal aparcamientos, trasteros o similares.		
Nota simple registral actualizada donde se describan los anejos y el elemento privativo principal al que pertenecen.	✓	
Sólo para la desvinculación de trasteros		
Nota simple registral actualizada de la nueva vivienda a la que se vincule el trastero	✓	
De un elemento común del edificio (vivienda del portero o similares)		
Nota simple registral actualizada donde se describan los anejos y su vinculación a los elementos comunes del edificio.	✓	



	Previo a la concesión	Condicionable
Certificado de técnico competente, donde se acredite que el anejo que se pretende desvincular de los elementos comunes cumple las condiciones mínimas exigibles de seguridad y habitabilidad para su uso como vivienda independiente.	✓	
Otros supuestos de constitución o modificación de división horizontal no incluidos en los apartados anteriores		
Fotografía de estado actual interior de las viviendas/locales	✓	
Nota simple registral actualizada de las fincas afectadas y, en caso necesario, borrador de la escritura de división horizontal que se pretende formalizar.	✓	
Documentación técnica, elaborada por técnico competente, que contenga: <ol style="list-style-type: none"> 1. Memoria que detallará de forma clara y concisa los siguientes datos: <ol style="list-style-type: none"> a) Identificar el inmueble sobre el que se desea constituir o modificar la división horizontal. Características del edificio, número de plantas, superficies construidas afectadas o cualquier otro dato que permita conocer con exactitud la actuación que se pretende. b) Aspectos Urbanísticos. Clasificación y calificación de la parcela por el PGOU 2011 como Suelo Urbano/PAM/PA/PPO/ Suelo No Urbanizable/ Rústico/SUS/SUNC. c) Justificación de los parámetros urbanísticos (usos, densidad máxima de vivienda, dimensiones de dependencias, iluminación y ventilación, etc.). d) Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y de protección contra-incendios, en el caso que sea exigible. 2. Documentación gráfica: <ol style="list-style-type: none"> a) Planos georreferenciados de la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto b) Planos de la ubicación y delimitación de cada elemento independiente. c) Plano de las viviendas/locales iniciales y resultantes acotados y a escala, debiendo indicarse las cotas en el interior y exterior, dimensiones y sentido de barrido de puertas. Si existen rampas se reflejará y acotará y se indicará su pendiente. d) Planos estado modificado justificativos del cumplimiento de los parámetros urbanísticos. e) Planos estado actuales y modificados justificativos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, en el caso que sea exigible. 	✓	
	Previo a la concesión	Condicionable
Constitución o modificación de complejo inmobiliario privados		
Nota simple registral actualizada de los inmuebles y fincas afectados.	✓	
Borrador de la escritura de constitución o modificación del complejo inmobiliario que se pretende formalizar.	✓	
Documentación técnica, elaborada por técnico competente, que contenga: <ol style="list-style-type: none"> 1. Memoria que detallará de forma clara y concisa los siguientes datos: <ol style="list-style-type: none"> a) Identificar los inmuebles y fincas sobre los que se desea constituir o modificar el complejo inmobiliario con indicación de las superficies construidas afectadas. b) Aspectos Urbanísticos. Clasificación y calificación de la parcela por el PGOU 2011 como Suelo Urbano/PAM/PA/PPO/ Suelo No Urbanizable/ Rústico/SUS/SUNC. c) Cualquier otro dato que permita conocer con exactitud la actuación que se pretende. 2. Planos: <ol style="list-style-type: none"> a) Planos de estado actual y modificado donde quede reflejado el complejo inmobiliario que se pretende constituir o modificar, con identificación de cada uno de los inmuebles y/o fincas afectados. 	✓	
Certificado de situación de asimilado a edificación con licencia (SALU) de la división horizontal de un inmueble.		
Nota simple registral actualizada de los inmuebles y fincas afectados.	✓	

	Previo a la concesión	Condicionable
<p>Certificado descriptivo y gráfico del inmueble, suscrito por técnico competente y firmado electrónicamente, que contenga:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Memoria técnica que detalla de forma clara y concisa los siguientes datos: <ol style="list-style-type: none"> a) Justificación de la fecha de terminación: <ul style="list-style-type: none"> ▫ Del edificio. ▫ De la distribución que se pretende regularizar: <ul style="list-style-type: none"> • Para Suelo Urbano debe acreditarse la anterioridad a 1.986. • Para Suelo Rústico debe acreditarse la anterioridad a 1.975. b) Certificación expresa de que los distintos elementos privativos y zonas comunes de la edificación reúnen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina. c) Cuadro de superficies construidas y útiles por estancias. 2. Documentación planimétrica que defina: <ol style="list-style-type: none"> a) Planos de situación referido al PGOU vigente. b) Planos de alzados. (No será necesario cuando con la documentación fotográfica aportada se pueda identificar todas las fachadas y cubiertas) c) Planos acotados: <ul style="list-style-type: none"> ▫ De las superficies útiles y condiciones de distribución de todas las estancias. ▫ De sección con las alturas libres. 3. Fotografías del interior y exterior del inmueble. 	✓	
4. Contrato de suministro definitivo y factura reciente de los suministros de agua y electricidad o, en su defecto, certificado de conformidad de las compañías suministradoras.		
5. Certificado de viabilidad de la conexión emitido por las compañías suministradoras cuando no cuente con acceso a todos o alguno de los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad.		

74/89

Anexo. II.3. Reconocimiento de situación de asimilado al Régimen de Edificación con Licencia (SALU).

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Fotografías del interior y exterior del inmueble comprensivas del mismo.	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	✓	
Título de propiedad		
Deberá aportar, al menos, uno de los siguientes documentos:		
Nota Simple actualizada, con una antigüedad inferior a 3 meses, del Registro de la Propiedad correspondiente	✓	
Escritura de propiedad	✓	
Contrato privado de compraventa	✓	
Cuando el solicitante representa al resto de propietarios del inmueble objeto del certificado		
Representación y consentimiento del resto de propietarios.	✓	
Acometidas de suministro		
Contrato de suministro definitivo y factura reciente de los suministros de agua y electricidad o, en su defecto, certificado de conformidad de las compañías suministradoras.	✓	



Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Certificado de viabilidad de la conexión emitido por las compañías suministradoras cuando no cuente con acceso a todos o alguno de los servicios básicos de saneamiento y abastecimiento de agua y electricidad.	✓	
Certificado emitido por laboratorio indicando que el agua del sistema de auto-abastecimiento (pozo, aljibe, balsa u otro medio autorizado), es apta para el consumo humano.		
Certificado de homologación y contrato de mantenimiento en vigor del sistema de saneamiento autosuficiente. (depuradora o similar)	✓	
Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros, de conformidad con el artículo 293 punto 3 párrafo 1º del RGLISTA .	✓	
Certificado visado del Director de las Obras en el que se acredite que se ha dotado a la finca de las infraestructuras y servicios adecuados conforme a lo dispuesto en el artículo 14.1.9. 3 y 4 del PGOU/11 y que se ha preservado el suelo, con las condiciones recogidas en el artículo 14.1.9.1 y 2 del citado Plan , debiendo acompañar documentación fotográfica acreditativa.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Certificado descriptivo y gráfico	✓	
Para Certificado descriptivo y gráfico NO VISADOS		
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación.	✓	

Anexo. II.4. Declaración de imposibilidad física de accesibilidad.

75/89

Documentación administrativa	Previo a la concesión	Condicionable
Para todos los supuestos		
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	✓	

Documentación técnica	Previo a la concesión	Condicionable
<p>Documentación técnica, elaborada por técnico competente, que contenga:</p> <p>1. Memoria.</p> <p>a) Finalidad de la Declaración de imposibilidad Física:</p> <p>i. Autorización para colocación de ayudas técnicas o mecánicas, según indica la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía y local de accesibilidad.</p> <p>ii. Reconocimiento de la imposibilidad de cumplimiento la normativa de accesibilidad, así como, en su caso, de colocación de ayudas técnicas homologadas.</p> <p>b) Aspectos de la normativa de accesibilidad que se incumplen. Deberá indicar expresamente cuales son los artículos y aspectos de la normativa de accesibilidad que se incumplen y sobre todo justificar cual es el motivo por el que no se pueden cumplir.</p> <p>2. Documentación gráfica:</p> <p>a) Plano del local o área sobre la que se solicita la imposibilidad (planta acotada y con superficies indicadas) en el que se señale expresamente las causas y/o el trazado estructural o elementos físicos que se argumenten como motivos de imposibilidad del cumplimiento de la norma</p> <p>b) Plano o planos de sección del local (según se señala en planos de planta), incluyendo cotas de rasante y sótanos en los casos en los casos que proceda, y donde se puedan comprobar las condiciones físicas o estructurales que impiden el cumplimiento exacto de la norma</p> <p>c) Planos de detalle (tanto de planta y de alzado) de los elementos estructurales concretos o circunstancias y/o elementos físicos que impiden el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.</p>	✓	
Fotografías de los elementos estructurales o físicos que impiden el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.	✓	
Fotografías de las catas demostrativas de los elementos estructurales o físicos que impiden el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica.		✓

76/89

Anexo. II.5. Información urbanística de calificación.

Documentación
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.
Quando se actúa a través de un representante
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.

Anexo. II.6. Información urbanística de uso.

Documentación
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.
Quando se actúa a través de un representante
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.



Anexo. II.7. Consulta previa a la presentación de solicitud de licencia de obras o declaración responsable de obras o instalaciones.

Documentación administrativa	
Solicitud o formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	
Cuando se actúa a través de un representante	
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.	

Documentación técnica	
Documentación común para todos los supuestos	
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	
Documentación técnica descriptiva, gráfica y fotográfica en la que se detalle con claridad la consulta que se plantea.	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica.	
Documentación para solicitudes de informaciones urbanísticas del artículo 12.3.c	
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	
Certificado descriptivo y gráfico, según modelo normalizado, acreditativo de que la actuación urbanística que se pretende realizar no interfiere ni modifica los elementos objeto de protección, no afecta a las pinturas murales, ni al subsuelo o elementos emergentes en zona de protección o servidumbre arqueológica.	

Anexo. II.8. Declaración responsable de obras.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Fotografía de la zona afectada	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cuando se dividen o agrupan locales comerciales, naves u oficinas y en los cambios de uso		
Nota Simple actualizada, con una antigüedad inferior a 3 meses, del Registro de la Propiedad correspondiente	✓	
Cuando se instalen placas fotovoltaicas que NO sean para autoconsumo o se realicen obras y/o instalaciones que aumenten la altura de la edificación y se encuentre en zona de Servidumbre Aeronáutica (AESAs)		
Resolución de la Agencia Estatal de Servidumbre Aeronáutica, autorizando las obras y/o instalaciones declaradas.	✓	
Cuando sean necesarios Informes y autorizaciones sectoriales		
Documentación que acredite el otorgamiento de las concesiones, autorizaciones e informes sectoriales que la legislación aplicable exija que deban obtenerse para iniciar la actuación urbanística, o bien, la autorización para el acceso a su comprobación mediante la Plataforma de Intermediación de datos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015.	✓	
Cualquier otra documentación que requiera la normativa Urbanística y/o sectorial, para la ejecución de la actuación urbanística.	✓	
Cuando sean necesarios Informes y autorizaciones municipales		
Cuando se pretenda la tala de árboles o las obras afecten a especies arbóreas		
Informe favorable del Área de Parques y Jardines.	✓	
Resolución aprobando la garantía en metálico o aval constituido.	✓	
Cuando el inmueble o su destino esté incluido en el Apéndice 5 de la Ordenanza de Protección Contra Incendios		
Separata de Protección contra incendios con el contenido detallado en la Ordenanza.	✓	
Cuando se ejecuten obras en fachada y/o cubierta de un inmueble situado en el Conjunto Histórico y/o PEPRI-CENTRO		
Informe del Instituto Municipal de la Vivienda relativo a los tonos de color a aplicar a la fachada.	✓	



Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Documentación técnica y/o fotográfica que acredite que las obras se adaptan a las directrices establecida para la intervención de fachadas y cubiertas del Conjunto Histórico y PEPRI-CENTRO.	✓	
Cuando se ejecuten obras en local situado en el Conjunto Histórico y/o PEPRI-CENTRO.		
Documentación técnica y/o fotográfica que acredite que las obras se adaptan a la Guía de intervención en fachadas de Locales Comerciales PEPRI-CENTRO.	✓	
Cuando se cambien de uso a aparcamiento		
Informe favorable del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Málaga.	✓	
Cuando se ejecuten catas o trabajos de conservación y mantenimiento de las pinturas murales existentes en el inmueble.		
Informe favorable del Servicio de Conservación sobre la propuesta de intervención de técnico restaurador competente.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Cuando el tipo de obra/instalación exige la intervención de técnico competente y proyecto técnico		
Proyecto técnico visado o firmado electrónicamente por técnico competente.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica y director facultativo de las actuaciones, visado o firmado electrónicamente.	✓	
Cuando el tipo de obra/instalación exige la intervención de técnico competente sin proyecto técnico		
Memoria técnica descriptiva y gráfica, visado o firmado electrónicamente.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de colegiación y habilitación como redactor de la documentación técnica y director facultativo de las actuaciones, visado o firmado electrónicamente.	✓	
Cuando el tipo de obra/instalación no exige la intervención de técnico competente		
Presupuesto detallado por partidas firmado por el promotor.	✓	
Cuando las obras puedan afectar a acometidas en la vía pública o en el acerado o espacios públicos		
Separata independiente sobre las obras a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ordenanza Municipal de Urbanización (BOP nº 71 de 13/04/2007 y Corrección de 5/06/2007 BOP nº 108) y con el contenido detallado por el Departamento de la GMU competente en materia de infraestructuras o Justificación técnica de su innecesariedad acompañada de reportaje fotográfico de aceras y calzada.	✓	
Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 66.2 de la presente Ordenanza		
Certificado de cumplimiento urbanístico (CCU).	✓	

Anexo. II.9. Declaración responsable de 1ª Ocupación y/o Utilización de Obra Nueva-Obras LOE.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Fotografía de la edificación, firmada digitalmente, por el promotor y el Director de Obras.	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cuando exista Junta de Compensación		
Certificado emitido por el secretario de la Junta de Compensación en el que se haga constar que el actual titular de la parcela se encuentra al corriente de sus obligaciones económicas con dicha Junta.	✓	
Cuando el inmueble esté acogido o pueda acogerse al régimen de División Horizontal		
Deberá aportar uno de los dos documentos que, a continuación, se indican:		



Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Certificado de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones sobre el cumplimiento del Reglamento de I.C.T.	✓	
Resguardo del Registro Electrónico de haber presentado ante el Ministerio de Economía y Empresa el Certificado de fin de obra del proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.	✓	
Cuando sean necesarios Informes y autorizaciones municipales		
Cuando el inmueble o su destino esté incluido en el Apéndice 5 de la Ordenanza de Protección Contra Incendio		
Documentación detallada en el informe "favorable condicionado" de Bomberos emitido en la licencia o declaración responsable de obras, , siendo exigible, como mínimo: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Certificado final de obras o documento equivalente. ▪ Justificación de las estabildades ante el fuego de los elementos constructivos. ▪ Certificados de dirección técnica de los sistemas de protección contra incendios instalados. 	✓	
Cuando de la actuación edificatoria se derivaron obligaciones urbanizadoras a asumir por el propietario del suelo		
Si están finalizadas o recepcionadas las obras de urbanización referidas en los artículos 58 a 63 del RGU, puesto en relación con el artículo 95 de la LISTA.		
Informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructura donde se indique que las obras de urbanización (internas, externas del planeamiento y PEIB) ligadas a la parcela, reguladas en los artículos 58 a 63 del RGU, puesto en relación con el artículo 95 de la LISTA, están correctamente finalizadas o recepcionadas.	✓	
Si no están finalizadas las obras de urbanización referidas en los artículos 58 a 63 del RGU, puesto en relación con el artículo 95 de la LISTA.		
Informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructura donde se indique que el grado de ejecución de las obras de urbanización (internas, externas del planeamiento y PEIB) ligadas a la parcela, reguladas en los artículos 58 a 63 del RGU, puesto en relación con el artículo 95 de la LISTA, permiten la ocupación y/o utilización del inmueble, y que dicha parcela reúne todas las consideraciones urbanísticas para ser considerada como solar.	✓	
Informe del Departamento de Actuaciones Urbanísticas donde se indique que se ha garantizado la completa ejecución de las obras de urbanización (internas, externas del planeamiento y PEIB) reguladas en los artículos 58 a 63 del RGU, puesto en relación con el artículo 95 de la LISTA.	✓	
Cuando el inmueble se sitúa en zona de protección arqueológica.		
Informe del Servicio de Conservación y Arqueología favorable a la actividad arqueológica realizada en la parcela y/o en el subsuelo de los espacios públicos.	✓	
Cuando en la fachada del inmueble existen pinturas protegidas.		
Informe del Servicio de Conservación y Arqueología sobre el correcto tratamiento dado a las pinturas protegidas existentes en la fachada.	✓	
Cuando se haya construido bajo espacios públicos municipales.		
Informe del Servicio de Patrimonio Municipal sobre la presentación de la Escritura pública original de obra nueva y división horizontal en la que se recojan los requisitos establecidos en la licencia.	✓	
Cuando se hayan cedido espacios a la vía pública.		
Informe del Servicio de Patrimonio Municipal relativo a la inscripción de la Escritura de segregación y cesión.	✓	
Cualquier otro documento o requisito exigido en la licencia		
Documentación acreditativa de su cumplimiento.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Certificado visado Final de Obras expedido, en su caso, de forma conjunta por el Director de Obra y el Director de Ejecución de Obra.	✓	
Certificado visado descriptivo y gráfico de finalización de obras firmado por el Director de las mismas, en el que se recoja expresamente que las obras ejecutadas se ajustan a la licencia concedida.	✓	



Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Cuando las obras realizadas hayan incidido sobre las acometidas de suministros existentes o requerido nuevas acometidas		
Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros, de conformidad con el artículo 293 punto 3 párrafo 1º del RGLISTA .	✓	
Cuando en la licencia se hayan establecido condiciones en obras		
Certificado visado Director de las Obras en el que se justifique que se han cumplido las condiciones en obras establecidas en la licencia, acompañado de documentación gráfica y fotográfica acreditativa.	✓	
Cuando en la licencia se haya exigido separata de obras de urbanización		
Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que las obras de urbanización se han ejecutado de conformidad con la separata de obras de urbanización aprobada, acompañado de documentación fotográfica acreditativa.	✓	
Cuando en la licencia se haya justificado la innecesariedad separata de obras de urbanización		
Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que han sido reparados los desperfectos producidos en aceras, calzadas y cualquier otro espacio público con motivo de las obras realizadas, acompañado de documentación fotográfica acreditativa.	✓	
Informe del Departamento de Arquitectura e Infraestructuras, de conformidad con la innecesariedad.	✓	
Cuando el inmueble se sitúa en Suelo Rústico		
Certificado visado del Director de las Obras en el que se acredite que se ha dotado a la finca de las infraestructuras y servicios adecuados conforme a lo dispuesto en el artículo 14.1.9. 3 y 4 del PGOU/11 y que se ha preservado el suelo, con las condiciones recogidas en el artículo 14.1.9.1 y 2 del citado Plan , debiendo acompañar documentación fotográfica acreditativa.	✓	
Cuando el inmueble tenga uso residencial, hospitalario, educativo o cultural		
Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que se han realizado las comprobaciones de aislamiento acústico al ruido, cumpliendo la edificación con el Decreto 6/2012 .	✓	
Cuando el inmueble esté situado en el Centro Histórico		
Certificado visado del Director de las Obras que acredite que, respecto a las pinturas y acabados de la fachada, se ha dado cumplimiento a lo establecido en el informe de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV).	✓	
Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 66.3 de la presente Ordenanza		
Certificado de adecuación al título habilitante. (CAT).	✓	

Anexo. II.10. Declaración responsable de Ocupación y/o Utilización en edificaciones existentes.

Anexo. II.10.1. Para la edificación existente con licencia de obras, declaración responsable o cambio de uso previo.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Fotografía de las obras e instalaciones realizadas en la edificación, firmada digitalmente, por el promotor y el Director de Obras.	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cualquier otro documento o requisito exigido en la licencia o declaración responsable de obras presentada en su día		
Documentación acreditativa de su cumplimiento.	✓	



Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Cuando el inmueble se sitúe en zona de protección arqueológica		
Informe del Servicio de Conservación y Arqueología favorable a la actividad realizada en la parcela y/o en el subsuelo de los espacios públicos.	✓	
Documentación técnica		
Certificado de finalización de obras firmado por el Director de las mismas, según modelo normalizado CDR2OCU .	✓	
Cuando las obras realizadas hayan incidido sobre las acometidas de suministros existentes o requerido nuevas acometidas		
Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros, de conformidad con el artículo 293 punto 3 párrafo 1º del RGLISTA .	✓	
Cuando en la licencia se hayan establecido condiciones en obras		
Certificado visado Director de las Obras en el que se justifique que se han cumplido las condiciones en obras establecidas en la licencia, acompañado de documentación gráfica y fotográfica acreditativa.	✓	
Cuando el inmueble o su destino esté incluido en el Apéndice 5 de la Ordenanza de Protección Contra Incendios		
Documentación detallada en el informe "favorable condicionado" de Bomberos emitido en la licencia de obras o en la fase de comprobación de obras de la declaración responsable, siendo exigible, como mínimo: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Certificado final de obras o documento equivalente. ▪ Justificación de las estabilidades ante el fuego de los elementos constructivos. ▪ Certificados de dirección técnica de los sistemas de protección contra incendios instalados. 	✓	
Cuando en la licencia se haya exigido separata de obras de urbanización		
Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que las obras de urbanización se han ejecutado de conformidad con la separata de obras de urbanización aprobada, acompañado de documentación fotográfica acreditativa.	✓	
Cuando en la licencia se haya justificado la innecesariedad separata de obras de urbanización		
Certificado visado del Director de las Obras donde se acredite que han sido reparados los desperfectos producidos en aceras, calzadas y cualquier otro espacio público con motivo de las obras realizadas y documentación fotográfica acreditativa.	✓	
Cuando en el inmueble está situado en el Conjunto Histórico y/o PEPRI-CENTRO y se hayan realizado obras en fachada y/o cubierta		
Certificado del Director de las Obras que acredite que, respecto a las pinturas y acabados de la fachada, se ha dado cumplimiento a lo establecido en el informe cromático de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV).	✓	
Certificado del Director de las Obras, acompañado de documentación fotográfica, que acredite que se han cumplido las directrices establecidas para la intervención en fachadas y cubiertas de edificios del Conjunto Histórico y PEPRI-CENTRO.	✓	
Cuando en el inmueble está situado en el Conjunto Histórico y/o PEPRI-CENTRO y se hayan realizado obras de reforma o adaptación en el local		
Certificado del Director de las Obras, acompañado de documentación fotográfica, que acredite que se han cumplido las directrices establecidas en la Guía de intervención en fachadas de Locales Comerciales PEPRI-CENTRO.	✓	
Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 66.3 de la presente Ordenanza		
Certificado de adecuación al título habilitante (CAT).	✓	

Anexo. II.10.2. Para vivienda existente, sin licencia de ocupación o cambio de uso previo.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Cuando se trate de una vivienda unifamiliar		
Certificado literal del Registro de la Propiedad del asiento de inscripción de la vivienda para la que se pretende el reconocimiento de la ocupación.	✓	
Cuando se trate de una vivienda de un edificio plurifamiliar		
Certificado literal del Registro de la Propiedad de la finca matriz de que procede dicha vivienda.	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Certificado para Declaración Responsable de Ocupación de vivienda sin licencia o cambio de uso previo, suscrito por técnico competente y firmado electrónicamente, según modelo normalizado CDR2OCU-B .	✓	
Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones existentes en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros o copia de los contratos de suministros vigentes.	✓	
Cuando una entidad colaboradora haya emitido un certificado del artículo 66.2 de la presente Ordenanza		
Certificado de cumplimiento urbanístico (CCU).	✓	

82/89

Anexo. II.11. Declaración responsable de instalación de cubas o contenedores de escombros.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cuando la instalación ocupe zona peatonal o semipeatonal pública		
Justificante de haber presentado la fianza, en metálico, de reposición del acerado.	✓	
Documentación fotográfica de la zona donde se va a ubicar la cuba, antes de la instalación de la misma, en la que conste la fecha de la realización de la/s fotografía/s	✓	
Cuando la instalación ocupe calzada rodada o zona de reserva de estacionamiento		
Informe favorable del Área de Movilidad.	✓	
Cuando la instalación ocupe dominio público o la vía pública.		
Autorización del titular del dominio o vía pública.	✓	

Anexo. II.12. Declaración responsable de andamio/s o cualquier otro medio auxiliar a la obra que implique una instalación fija sobre la vía pública.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cuando la instalación ocupe calzada rodada o zona de reserva de estacionamiento		
Informe favorable del Área de Movilidad.	✓	
Cuando la instalación ocupe dominio público o la vía pública.		
Autorización del titular del dominio o vía pública.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Para andamios de 2 o más plantas de alturas		
Deberá aportar uno de los siguientes documentos:		
Certificado Técnico Competente, en el que se responsabilice del montaje, mantenimiento y desmontaje así como de las medidas de seguridad que debe cumplir la instalación (Modelo normalizado de Certificado técnico instalaciones auxiliares obras)	✓	
Certificado que elabore, en los mismos términos, la empresa homologada instaladora. (Modelo normalizado de Certificado empresa instaladora).	✓	
Para andamios de 1 planta de altura		
Declaración del promotor responsabilizándose del montaje, mantenimiento y desmontaje así como de las medidas de seguridad que debe cumplir la instalación.	✓	

Anexo. II.13. Declaración responsable de vallado y/o plataforma elevadora.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cuando la instalación ocupe calzada rodada o zona de reserva de estacionamiento		
Informe favorable del Área de Movilidad.	✓	
Cuando la instalación ocupe dominio público o la vía pública.		
Autorización del titular del dominio o vía pública.	✓	

Anexo. II.14. Declaración responsable de bambas colgantes y otros trabajos verticales en altura.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	



Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cuando la instalación ocupe calzada rodada o zona de reserva de estacionamiento		
Informe favorable del Área de Movilidad.	✓	
Cuando la instalación ocupe dominio público o la vía pública.		
Autorización del titular del dominio o vía pública.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Deberá aportar uno de los siguientes documentos:		
Certificado Técnico Competente, en el que se responsabilice del montaje, mantenimiento y desmontaje así como de las medidas de seguridad que debe cumplir la instalación (Modelo normalizado de Certificado técnico instalaciones auxiliares obras)	✓	
Certificado que elabore, en los mismos términos, la empresa homologada instaladora. (Modelo normalizado de Certificado empresa instaladora).	✓	

Anexo. II.15. Declaración responsable de grúa-torre en el interior de la parcela.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Plano de situación donde quede identificada la parcela o inmueble objeto del expediente.	✓	
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es.	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cuando sean necesarios Informes y autorizaciones sectoriales		
Documentación que acredite el otorgamiento de las concesiones, autorizaciones e informes sectoriales que la legislación aplicable exija que deban obtenerse para iniciar la actuación urbanística, o bien, la autorización para el acceso a su comprobación mediante la Plataforma de Intermediación de datos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015.	✓	
Cualquier otra documentación que requiera la normativa Urbanística y/o sectorial, para la ejecución de la actuación urbanística.	✓	

84/89

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Proyecto técnico redactado por técnico competente, que deberá contener, entre otros, plano de emplazamiento de la grúa en el interior del solar con indicación del radio de giro y barrido de la misma.	✓	
Modelo normalizado de certificado técnico de competente en la dirección de la instalación.	✓	

Anexo. II.16. Declaración responsable de instalaciones temporales.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Cuando se actúa a través de un representante		

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cuando sean necesarios Informes y autorizaciones sectoriales		
Documentación que acredite el otorgamiento de las concesiones, autorizaciones e informes sectoriales que la legislación aplicable exija que deban obtenerse para iniciar la actuación urbanística, o bien, la autorización para el acceso a su comprobación mediante la Plataforma de Intermediación de datos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015.	✓	
Cualquier otra documentación que requiera la normativa Urbanística y/o sectorial, para la ejecución de la actuación urbanística.	✓	
Cuando la instalación se encuentre dentro de la huella de Servidumbre Aeronáutica y sea necesario el informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)		
Acuerdo de AESA autorizando la instalación pretendida.	✓	
Cuando la instalación ocupe calzada rodada o zona de reserva de estacionamiento		
Informe favorable del Área de Movilidad.	✓	
Cuando la instalación ocupe dominio público o la vía pública.		
Autorización del titular del dominio o vía pública.	✓	

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Plano donde quede reflejada la ubicación exacta de la/s instalación/es	✓	
Modelo normalizado de certificado del técnico competente en la dirección de las instalaciones temporales recreativas o para espectáculos.	✓	

Anexo. II.17. Comunicación de transmisión.

Anexo. II.17.1. Cambio de titularidad de una licencia o declaración responsable.

85/89

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓
Cuando el formulario no venga firmado electrónicamente por ambas partes o sus representantes legalmente acreditados		
Escrito o solicitud conjunta de ambas partes, con firmas autenticadas notarialmente o ante entidad bancaria, en la que se indicará la licencia o DR que se pretende transmitir.	✓	
Cuando no se cuente con la firma electrónica del transmitente para cumplimentar el formulario o se transmita la obra finalizada pero sin primera ocupación		
Documento público o privado que acredite la transmisión "intervivos" o "mortis causa", bien de la propia licencia/DR, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la licencia o DR (si está en ejecución) o la descripción de lo ejecutado (si están las obras terminadas).	✓	
Cuando se transmita una licencia o declaración de obras en ejecución		
Certificado o informe, suscrito por el técnico director de la obra, en el que se indique el grado de ejecución en el que se encuentran las obras en el momento de la transmisión.	✓	
Escrito de comunicación, firmado por el adquirente, comprometiéndose a ejecutar las obras conforme al contenido de la declaración responsable o de la licencia concedida y al proyecto técnico presentado junto con la DR o para el otorgamiento de la licencia.	✓	
Nuevos certificados de los técnicos competentes en la dirección de obras y ejecución de las mismas, en el supuesto de no continuar con la misma dirección técnica.	✓	

Anexo. II.17.2. Cambio de denominación social de la entidad titular de la licencia o declaración responsable.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Escritura pública de cambio de denominación social de la entidad.		
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

Anexo. II.18. Comunicación de prórroga.

Anexo. II.18.1. Plazos de inicio de las obras.

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.		✓
Fotografía de la zona afectada	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Cuando el tipo de obra/instalación exige la intervención de técnico competente y proyecto técnico		
Certificado del director de las obras indicando que aún no se han iniciado las mismas.	✓	

86/89

Anexo. II.18.2. Plazos para ejecución de las obras y de la vigencia de la declaración responsable

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Fotografía de la zona afectada	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

Documentación técnica	Esencial	No Esencial
Cuando el tipo de obra/instalación exige la intervención de técnico competente y proyecto técnico		
Certificado del director de las obras relativo al estado de ejecución de las obras.	✓	

Anexo. II.19. Comunicación de inicio de las obras.

Anexo. II.19.1. Obras con resolución expresa

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado.	✓	
Justificante de pago de las tasas, según Ordenanza Fiscal Municipal nº 15.	✓	
Documentación justificativa del cumplimiento de los condicionantes de la licencia.	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

Anexo. II.19.2. Obras con resolución presunta

Documentación administrativa	Esencial	No Esencial
Para todos los supuestos		
Formulario en modelo normalizado, debidamente cumplimentado y firmado, presentado con 10 días de antelación al inicio de las obras.	✓	
Certificado acreditativo del silencio o justificante de solicitud del dicho certificado, según lo dispuesto en el artículo 18.8.	✓	
Cuando se actúa a través de un representante		
Si actúa a través de representante debe acreditar legalmente dicha representación.		✓

Anexo III. Tabla de correspondencia de la Ordenanza Municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación.

87/89

OMLU	Ley 39/2015	TRLS	LISTA	RGLISTA	PGOU/11
1			73	96	
2			133	280, 298.2	4.7.16
3.1		7.1	24.1		
3.2		7.2	24.2		
3.3					
3.4					
3.5					
3.6			9.2	11 al 16	
3.7			9	9 y 12	
3.8			9	13	
3.9			9	13	
3.10			9	13	
3.11				Anexo definiciones	
3.12		26.1 a)			
3.13		26.1 b)			12.2.2.1 y D.T. 2ª
3.14			13.3	19.6	12.2.2.2
3.15				Anexo definiciones	
3.16					15.4.1 y 15.4.9
3.17		48.a), b) y c)	84.2 b) y 84.3	110.4 y 341.1 a)	15.4.3, 15.4.5 al 15.4.7 y DT7ª
3.18		28.4.c), 65.1 h), 66 y 67	173 y 174	341.j), 404 y 410	15.4.4, 15.4.5 y 15.4.8
3.19			D.T. 5ª		
3.20		2.2		Anexo definiciones	
3.21		28	173, D.A. 9ª y D.T. 5ª	355, 404 y 407	
3.22			138.1 a)	293.1 a) y Anexo definiciones	
4			2.2		
5			140.1	287.1 y 297	4.7.6.3



OMLU	Ley 39/2015	TRLS	LISTA	RGLISTA	PGOU/11
6			17.1 c), 18 y 19.4 b)		
7	12 al 17, 28 y 53				
8	14, 16, 28 y 69		143	287, 289.3 y 313	4.7.7.2
9	16.8, 66.6 y 69.5			299.3	4.7.7.2
10			138.3	293, 299 y 300	4.7.7.2 y 4.7.3
11			10.1 b)	2 y 3	3.5.1.2 y 3.5.1.3
12		5 d)	10.1 b)	2 y 3	3.5.1.2 y 3.5.1.3
13					
14					
15		65.1h) , 66 y 67.1	DT 5ª		
16		24.4 al 24.6	137	291	4.7.5, 15.4.5 y 15.4.7
17	69		138	293	15.4.5 y 15.4.7
18	39.2, 69, 94, 98	27	138.6	289.2, 294 y 310.4	4.7.9 y 10
19			137.2, 139. 3 a 139.5	292 y 293.1 a) párrafo 2º	
20		DA 10ª	139	296	4.7.4.2 y 3
21			133 al 135	280, 281, 290.1 b) y 299.1 b)	4.7.4 4.7.17.2, 4.7.17.3, 15.4.5 y 15.4.7
22			138.1 g)	290.1 g) y 293.1 l)	4.7.17.4
23		16.2 párrafo 2º y 26.2	91 y 137.1	137 al 139 , 290.1 a) , 291 a) y 341.3 y 6	4.7.15 y 4.7.13.6
24		11.5	138.1 d) y e) y 138.2	290.1 d), 291.f), 293.1 d) y e), 293.3, 295.2 y 3	4.7.18
25		84.3 c)	138.1.f)	291.f) y 293.1 f)	4.7.19, 15.4.5.4y5 y 15.4.7
26		13.2 d), 65.1 d), 66 y 67.3	31.1 d) y l), 84.2 y 3	282.1, 284 y 290.1 f)	3.3.11 y 4.7.20
27		7 , 14 a), 16.2 y 17.1	137.1 e)	203, 282.1parr.2º, 290.1 c) y 291 c)	4.7.16
28			140	298	
30				288	
31	21, 22, 30 y 31	48 d) y 25.3 b)	78.2 y 140.2	282.2 y 304.1	4.7.8
32	24	11.4	91.4 y 140.2	137.4 y 304.2 al 304.4	4.7.10
33					4.7.10
34			138.2 y 140.4	295	
35	39.2	65.1.d), 66 y 67.3		287, 341.1k) y 341.2	4.7.9.2 y 3
36			141.1	307	4.7.13.1 y 2
37			141.2	307	4.7.13
38		27	138.6 a)	301 y 309	
39		28.3		293.1h), 301, 310.2 al 4 y 311	4.7.11 y 4.7.3.5
40	22.1 a), 68 y 73			298.5, 299, 301 y 304.1	4.7.7.2
41	22.1 d), 79 y 80		140.3	298.4 y 299.2	4.7.7.2
42				298.3 y 302.1 y5	4.7.7.6
43	76 y 82			302.2	4.7.7.4 y 5
44	84, 88 y 114.1c)		140.2	303 y 304	4.7.8
45	98				4.7.9
46	69		138.3	289.1 y 2	
47					
48			141.4	308	
49			141.4	308.2	
50				309	
51					
52	69		138.3 al 5 y 138.7	289, 293.4 al 6, 295 y 310.4	
53			138.1 a), b), c), f) y 138.4 y 5	293.1 a), b), c), f), g), i), j), l) y m)	
54				293.1 k)	4.7.21.5.23
55				293.1 k)	4.7.21.5.24
56				289	
57			157	369	
58			157.1	369	
59			157	369	



OMLU	Ley 39/2015	TRLS	LISTA	RGLISTA	PGOU/11
60			157	310.2 al 4, 341.1 e), 369 y 370	
61			9.5 párrafo 2	13.2	
62			9	12, 13 y 15	
63			9	9 a 12, 13.1 a), b) y c) 13.2, 14, 15, 299.2, 302.1 párrafo 1-4	
64					
65	68 y 73			301 y 302.2	
66				298.3 y 302.1 y 5	4.7.7.6
67			9.5	15	
68			9.5	15.2	
69			Título VII	Título VII	
D.A.-1	16.8, 66.6 y 69.5			299.3	4.7.7.2
D.A.-2			9.5	15.2 párrafo 2º	
D.A.-3			9.2		
D.A.-4					
D.A.-5					
D.A.-6					
D.T. Unica			Disp. Transitoria b) 1ª		
D.D.-1					
D.F.-1					

Anexo IV. Glosario de términos y abreviaturas.

Descripción	Palabra/s clave/s
Excmo. Ayuntamiento de Málaga	Ayuntamiento
Bien de Interés Cultural	BIC
Certificado de Adecuación al Título Habilitante	CAT
Certificado de Cumplimiento Urbanístico	CCU
Certificado de Verificación Documental	CVD
Edificios ubicados en el entorno de BIC distinto a la Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Málaga.	Entornos
Entidad Urbanística Certificadoras	EUCA
Agencia Pública Municipal Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras	GMU
Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local	LBRL
Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común	Ley 39/2015
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	LISTA
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	LOE
Ordenanza Municipal de Tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación	OMLU
Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Centro	PEPRI Centro
Edificios ubicados en el ámbito del PEPRI Centro y/o Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Málaga excluidos de la definición de protegidos y de la de entornos.	PEPRI-Conjunto No protegidos
Plan General de Ordenación Urbanística de 2011	PGOU 2011
Edificios incluidos en el catálogo de Pinturas murales, no incluido en Protegidos.	Pinturas Murales
Edificios recogidos en el artículo 16.11.	Protegidos
Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.	RGLISTA
Edificios en situación de fuera de ordenación o asimilado al fuera de ordenación.	SAFO
Situación de asimilado a licencia urbanística	SALU
Suelo Sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística	Suelo ATU
Suelo No Sometido a Actuaciones de Transformación Urbanística	Suelo NO ATU
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana	TRLS