



## DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN LAS LICENCIAS DE OBRA MENOR

### EN GENERAL:

1. **Solicitud\*** de licencia de obra menor debidamente cumplimentada y firmada.

*\*(Se advierte que, antes de utilizar este procedimiento, debe examinar el modelo de solicitud de licencia de obra menor abreviada en suelo urbano, por si el tipo de obra que pretende realizar puede tramitarse por dicho procedimiento que es mucho más rápida).*

2. **Plano** de situación.
3. Justificante que acredite haber realizado la **autoliquidación**, conforme al Anexo de la Ordenanza Fiscal nº 15.

### SEGÚN EL TIPO DE OBRA:

1. **Reformas interiores que modifique la distribución** (ejecución, sustitución o eliminación de tabiquería): Planos o croquis, a escala, de estado actual y modificado indicando los usos de las distintas dependencias.
2. **Obras que afectan a fachadas:**
  - a. **Pintura y reparación de fachadas:** fotografías de la fachada. [*Esta licencia podría darse por el procedimiento abreviado, salvo en edificios protegidos en los que se podrá exigir proyecto técnico, en función de la envergadura de la obra -consultar con técnico de obra menor-*].
  - b. **Colocación y/o sustitución de elementos de cierre y seguridad en aberturas (puertas, persianas, cerrajería y/o carpintería):** fotografía de la fachada a la que afecta y fotocomposición con indicación de la ubicación exacta y de sus dimensiones (-ancho, largo y alto- acotada en relación a la fachada). [*Esta licencia podría darse por abreviada siempre que no supongan modificación de los huecos, ni de los elementos salientes, ni aumento del espacio edificable*].
  - c. **Colocación y/o sustitución de rótulos, banderolas y/o rótulos luminosos:** fotografía de la fachada donde se pretende colocar y fotocomposición con indicación de la ubicación exacta y de sus dimensiones (-ancho, largo y alto- acotada en relación a la fachada). [*Esta licencia podría darse por abreviada siempre que se aporte la licencia de apertura con la que se relaciona la instalación*].





### 3. Obras en la cubierta de los edificios:

- a. **Si la obra es de mantenimiento y reparación menor**, sin afectar a la estructura ni al diseño exterior de la cubierta: fotografía de la cubierta afectada en la que se aprecie con claridad su diseño y la reparación que se pretende realizar. [*Esta licencia podría darse por abreviada*]
- b. **Si la obra no es una mera reparación o afecta a la estructura o al diseño exterior de la cubierta:** Proyecto Técnico (un ejemplar), Estudio Básico de Seguridad y Salud y Certificado de intervención técnica en la dirección de las obras , todos ellos visados por el colegio profesional correspondiente, que tendrá que ser de Arquitecto si el edificio tiene protección arquitectónica.

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

- Planos o croquis, a escala, de estado actual y modificado indicando los usos de las distintas dependencias.
- Escritura pública o cualquier documentación que acredite, de manera clara, la titularidad, superficie, datos registrales, así como el uso actual de la/s finca/s.

(Sólo para cuando se umente el número de viviendas):

- Proyecto Técnico, Estudio Básico de Seguridad y Salud y Certificado de intervención técnica en la dirección de las obras , todos ellos visados por el colegio profesional correspondiente. En dicho proyecto se tendrá que justificar el cumplimiento de la densidad máxima de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.2.31.2.2. del documento de Revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado inicialmente el 26 de julio de 2006.

### 5. Obras a realizar en edificaciones existentes en suelo no urbanizable:

Además de las exigidas con carácter general para el tipo de obras que se pretenda realizar, deberá aportar fotografías de la edificación, presupuesto detallado por partidas de las obras a realizar y documentación pública suficiente (inscripción registral, escritura de propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad, certificación catastral, certificado de prescripción de la infracción y de caducidad de la acción para restablecer la legalidad urbanística, etc.) que acrediten la antigüedad de la edificación.

### 6. Obras de Vallados/Cerramientos de terrenos y parcelas:

debe indicarse con exactitud calle y número. Si la obra no se realiza en suelo urbano deberá indicar el polígono y la parcela. Además, en todos los casos deben aportar plano





a escala en el que se indique con claridad la ubicación del vallado o cerramiento que se pretende realizar, delimitándose las vías, caminos y espacios públicos cercanos y los linderos de las fincas colindantes.

7. **Obras de cerramiento de espacios de Comunidades de Propietarios:** fotografía de los espacios que se pretenden cerrar y acreditación suficiente de la titularidad privada de dichos espacios.  
Si el cerramiento afecta a espacios públicos no podrá otorgarse la licencia sin la previa autorización del Servicio de Patrimonio Municipal.
8. **Tala de árboles:** plano de arbolado de la parcela con indicación de las especies afectadas. Debe indicar, en su caso, el número del expediente de licencia de obra mayor o menor con el que está relacionado.
9. **Obras para la captación de aguas subterráneas y pozos:** necesitan la autorización previa de la Consejería correspondiente que, en este caso, es el Departamento de Minas de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía.
10. **Obras que afectan al cauce de un río o arroyo:** necesitan la autorización previa de la Consejería correspondiente que, en este caso, es la Cuenca Mediterránea Andaluza.
11. **Catas y estudios geotécnicos de los solares, terrenos y edificaciones:** plano donde se indiquen los puntos concretos donde se pretende realizar las distintas actuaciones.
12. **Movimientos de tierras:** sólo se permite en suelo no urbanizable y con las determinaciones del art. 9.1.11 del PGOU y demás normativa sectorial aplicable al supuesto concreto.
13. **Instalación de captación solar (térmicas o fotovoltaicas):** Documentación técnica (escrita y gráfica), debidamente visada, que refleje con claridad la ubicación exacta de la instalación solicitada, teniendo presente que, de conformidad con el art. 13.2.28 del PGOU, la composición arquitectónica de los elementos técnicos que se pretenden instalar deberá ser integrada con la edificación y sus dimensiones en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
14. Además de los supuestos expresamente indicados anteriormente, **será necesario acompañar la solicitud de licencia de obras con un Proyecto Técnico, Estudio Básico de Seguridad y Salud y Certificado de intervención técnica en la dirección de las obras**, todos ellos originales y visados por el colegio profesional correspondiente, en los siguientes casos:

a) **Adaptación o reforma de locales, naves y oficinas:**





- 1) Obras en local, nave u oficina **SIN USO ESPECÍFICO**: en este supuesto, sólo se eximirá de la presentación de un proyecto, para adaptación del local, nave u oficina sin uso, si se acredita, de manera clara y suficiente que las obras que se pretenden realizar no afectan a la distribución (ejecución, sustitución o eliminación de tabiquería), instalaciones o fachada del local, nave u oficina o del edificio en el que se ubica. En los restantes casos, debe aportarse un proyecto técnico para local, nave u oficina sin uso definido.
- 2) Obras en local, nave u oficina **CON USO ESPECÍFICO**.
  1. **CON LICENCIA DE APERTURAS CONCEDIDA**: debe aportar la licencia de aperturas. Hay que distinguir dos supuestos:
    - 1.1. Obras de reforma que **no afectan a la distribución** (ejecución, sustitución o eliminación de tabiquería), instalaciones o fachada del local, nave u oficina o del edificio en el que se ubica: si el titular de la licencia de obras coincide con el titular de la licencia de aperturas o se acredita, de manera suficiente, la relación entre ambos (contrato de arrendamiento del local, nave u oficina que incluya la actividad, justificante de haber solicitado la transmisión de la licencia de aperturas, para la misma actividad, a nombre del que ahora solicita la licencia de obras para la reforma, etc.), no sería necesaria la presentación de proyecto técnico [*se podría otorgar por el procedimiento abreviado*].
    - 1.2. Obras que **amplían o reforman la distribución** del local, nave u oficina: deberá aportar el proyecto correspondiente y la solicitud de aperturas por reforma o ampliación.
  2. **SIN LICENCIA DE APERTURAS CONCEDIDA**: deberá aportarse el justificante de haber solicitado la licencia de aperturas o cualquier otro documento que deje constancia de que se ha iniciado su tramitación, advirtiéndose que, en el supuesto de que se trate de una actividad calificada (de las recogidas en el anexo III de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental), deberá aportarse la licencia de instalación antes de la expedición de la licencia de obras que se pretende.
3. Obras a realizar en **CENTROS ASISTENCIALES** (guarderías, centros de mayores, centros de drogodependientes, referidos en el Decreto 87/1996, de 20 de febrero, de Autorización, registro, acreditación e inspección de Entidades y Centros -B.O.J.A nº 36 de 28 de marzo de 1996-):





- Será necesaria, además, la Autorización previa de la Delegación de la Consejería de la Junta de Andalucía competente, o Certificación de ser innecesaria la misma.
- Deberá aportar el justificante de haber solicitado la licencia de aperturas o cualquier otro documento que deje constancia de que se ha iniciado su tramitación, advirtiéndose que, en el supuesto de que se trate de una actividad calificada (de las recogidas en el anexo III de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental), deberá aportarse la licencia de instalación antes de la expedición de la licencia de obras que se pretende.

**b) Construcción de piscinas.**

- 1) **De uso privado** (menos de 20 viviendas). Si no cumple separación a lindero privado debe aportar acuerdo notarial o acta de manifestaciones hecha ante notario donde los vecinos admiten dicho incumplimiento.
- 2) **De uso colectivo** (para 20 o más viviendas): deben presentar dos ejemplares del proyecto.

**c) Rehabilitaciones de edificios.** Si se trata de una rehabilitación **integral** además, deberá aportar al expediente Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente y diligenciado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones (es decir, dicho proyecto deberá acompañar el justificante de haber presentado otro ejemplar, también visado, ante la citada Jefatura).

**d) Instalación y sustitución de ascensores:** Cuando el proyecto de instalación presentado no se adapta estrictamente a la ordenanza de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 12.2.37. del documento de revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente el 26 de julio de 2006, deberá acompañarse la siguiente documentación:

- Justificación técnica, debidamente visada o incorporada al proyecto aportado, de la **imposibilidad de adaptarse** a la ordenanza correspondiente, debiéndose pronunciar expresamente dicho proyecto sobre si la instalación proyectada crea o no servidumbres.
- En el supuesto de que el proyecto implique la **creación de servidumbres** se deberá aportar el consentimiento expreso de los propietarios afectados, dicho consentimiento deberá acreditarse mediante certificado expedido por el administrador del inmueble en el que se indique que la instalación del ascensor ha sido acordada (con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez,





representen la mayoría de las cuotas de participación) por la comunidad de propietarios en reunión celebrada al efecto y que:

1. Los propietarios directamente afectados por la instalación han mostrado su consentimiento expreso.
  2. Y si alguno de los propietarios directamente afectados, tras haber sido debidamente citados, no asistieron a la Junta, una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes en relación a la instalación del ascensor y conociendo el lugar donde se pretende instalar, no han manifestado su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. Todo ello, de conformidad con la nueva redacción dada (en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad) a la norma 1ª del art. 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, por la que se regula la Propiedad Horizontal.
- Si en el proyecto aportado se justifica la imposibilidad técnica de instalar el ascensor sin **ocupar el dominio público**, podrá autorizarse dicha instalación, previo informe favorable el Servicio de Patrimonio Municipal.
- e) **Construcción y ampliación de entreplantas en locales comerciales:** estos proyectos deberán justificar el aumento del techo edificable, con la entreplanta proyectada, además del resto de los parámetros urbanísticos aplicables.
- f) Obras que impliquen construcción, refuerzo o sustitución de **forjados y estructuras**.
- g) **Demoliciones:** El proyecto deberá acompañarse de fotografías de la edificación que se pretende demoler. Si dichas fotografías no se incluyen en el proyecto deberán ir firmadas al dorso por el promotor del expediente y el técnico director de las obras. Atención: En el ámbito del PEPRI Centro, no se permite solicitar la licencia de demolición sin aportar, al mismo tiempo, el proyecto para el otorgamiento de la licencia de la nueva construcción a ubicar en el solar resultante.
- h) **Instalación de grúa torre o grúa móvil:** junto al proyecto, deberá acompañarse la siguiente documentación:
- En la solicitud deberá indicarse el expediente de licencia de obra mayor con el que está relacionado la grúa.





- Plano de emplazamiento de la grúa en el interior del solar con indicación del radio de giro y barrido de la misma.
- En caso de imposibilidad técnica de ubicación de la grúa en el interior del solar, deberá justificarse dicha imposibilidad mediante certificado técnico visado. En este supuesto, además, se presentará plano acotado del emplazamiento de la grúa en la vía pública indicando expresamente la superficie a ocupar (largo x ancho) y la posible afección al tránsito rodado y/o peatonal.
- Certificado original, emitido por la casa instaladora, donde se especifique lo siguiente:
  - La grúa que se va a colocar en c/....., se encuentra en perfecto estado.
  - La empresa se responsabiliza de su montaje y desmontaje.

i) **Antenas y equipos de radiocomunicación.** Ver documento específico.

Málaga, 10 de marzo de 2008.

