





ÍNDICE

- 1.- PARCELACIONES, DIVISIONES, SEGREGACIONES Y AGREGACIONES.
- 2.- LICENCIAS DE OBRA.
- 3.- OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN.
- 4.- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS.
- 5.- APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS.
- 6.- LICENCIA AMBIENTAL Y DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.
- 7.- INICIO/PRÓRROGA/PARALIZACIÓN/FINALIZACIÓN DE OBRA/CAMBIO DIRECCIÓN FACULTATIVA.
- 8.- CAMBIO DE TITULARIDAD/DESISTIMIENTO/CESE/RENUNCIA.

ANEXO.

CONTENIDO MEMORIA/PROYECTO SEGÚN TIPO DE OBRA:

- A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA PARA OBRAS QUE NO REQUIEREN MEMORIA TÉCNICA, NI PROYECTO SEGÚN LEGISLACIÓN.
- B. MEMORIA TÉCNICA O PROYECTO EXIGIBLE SEGÚN LEGISLACIÓN NO LOE (Ley 38/1999).
- C. PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS EXIGIBLE SEGÚN LOE (Ley 38/1999).
- D. PROYECTO TÉCNICO DE DEMOLICIÓN.
- E. PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA.
- F. PROYECTOS TÉCNICOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS:
 - Movimientos de tierra y depósito de materiales.
 - Extracción de áridos y explotación de canteras.
 - Construcción de piscinas.
 - Instalación de grúa torre.
 - Instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.
- G. EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN.



1. PARCELACIONES, DIVISIONES, SEGREGACIONES Y AGREGACIONES

La intervención municipal tiene por objeto comprobar que la alteración de fincas, parcelas o solares mediante parcelaciones, divisiones segregaciones o agregaciones, es conforme a la legislación y a la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Según lo establecido en el artículo 137 de la Ley 7/2021, **toda parcelación, segregación o división sobre el suelo, el vuelo o subsuelo quedará sujeta a licencia municipal**. No requerirán el otorgamiento de licencia urbanística:

- a) Cuando sea consecuencia de la aprobación de un proyecto de reparcelación, de un proyecto de normalización de fincas o de la ejecución de infraestructuras públicas y sistemas generales o locales.
- b) Para la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

Se considera parcelación urbanística:

- a) En terrenos que tengan el régimen propio del **suelo urbano**, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b) En terrenos que tengan el régimen del **suelo rústico**, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos

No tienen la consideración de parcelación **los actos de agregación de fincas, parcelas o solares** conformes a la ordenación territorial o urbanística, **estando sujetos a comunicación previa** al municipio

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos de los apartados a y b inmediatamente anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. A estos efectos, **no** constituyen parcelación urbanística en suelo rústico los siguientes actos:

- a) 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 el Reglamento General de la Ley 7/2021 y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- b) Las segregaciones de ámbitos de fincas en suelo rústico sometido a actuación de transformación urbanística que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso.

TRAMITACIÓN

- LICENCIAS DE PARCELACIÓN, SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE PARCELAS (**MO.LU**).

Las solicitudes de licencia de parcelación, segregación o división de fincas, parcelas y solares se presentarán en modelo normalizado MO.LU, acompañados de la documentación que se especifica en el propio modelo

La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división determina la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control previo pertinentes sobre el objeto de las mismas, y, a tales efectos, se emitirán los informes técnicos y jurídicos preceptivos, pronunciándose sobre la conformidad de las actuaciones a la normativa territorial y urbanística.



informes o autorizaciones de la Administración sectorial, que correspondan según la finalidad de éstas.

Tras la subsanación de los requerimientos que pudieran realizarse y la emisión de los informes técnico y jurídico preceptivos, se resolverá la Concesión/Denegación de la Licencia en un plazo no superior a tres meses a contar desde el día después al **inicio** del expediente.

○ COMUNICACIONES PREVIAS DE AGREGACIÓN DE PARCELAS (**MO.CP**).

Las comunicaciones previas de agregación de parcelas se presentarán en modelo normalizado MO.CP, acompañado de la documentación que se especifica en el propio modelo.

La presentación de la comunicación previa de agregación determina la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control posterior pertinentes sobre el objeto de las mismas, y, a tales efectos, se emitirán los informes técnicos y jurídicos preceptivos, pronunciándose sobre la conformidad de las actuaciones a la normativa territorial y urbanística.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de la comunicación previa, en su caso, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, faculta para inscribir la agregación pretendida, sin que se requiera resolución municipal al efecto. Las agregaciones requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial que sean preceptivos, según la finalidad de éstas.

ESCRITURA DE LA PARCELACIÓN

Las licencias de parcelación, división o segregación quedan condicionadas a la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Imprescindible para admitir a trámite la comunicación previa o la solicitud de licencia, e iniciar el expediente:

Los propios Modelos MO.LU y MO.CP señalan la documentación imprescindible para admitirlos a trámite.

Tras el otorgamiento de la Licencia, dentro de los tres meses siguientes:

- ESCRITURA PÚBLICA EN LA QUE SE CONTENGA EL ACTO DE PARCELACIÓN
- COPIA DE LA DECLARACIÓN CATASTRAL DIRIGIDA AL SERVICIO MUNICIPAL CORRESPONDIENTE, EN EL MODELO QUE CORRESPONDA

CONTENIDO DEL PROYECTO TÉCNICO PARA PARCELACIONES, DIVISIONES, SEGREGACIONES Y AGREGACIONES DE FINCAS, SOLARES Y PARCELAS.

- Memoria justificativa de las razones de la alteración y de sus características. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- Notas del Registro de la Propiedad actualizadas (máximo 3 meses) comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
- Referencias catastrales de todas las parcelas afectadas.
- Plano de situación que permita identificar de manera inequívoca todas las fincas y parcelas afectadas.
- Planos de estado actual georreferenciados, acotados y superficiados, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- Descripción fotográfica actualizada y en color de todas las parcelas afectadas.
- Planos de parcelación georreferenciados, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda



comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

- Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante incluyendo, en su caso, construcciones preexistentes que consuman edificabilidad y su situación jurídico-urbanística:
 - Con licencia
 - Sin licencia (en el caso de infracciones no prescritas procederían las correspondientes medidas de disciplina urbanística):
 - Con previa de legalización (incluyendo en su caso demoliciones necesarias).
 - Con previa certificación de antigüedad que permita asimilarlas a actuaciones con licencia según Decreto 3/2019.
 - Con previa Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación AFO.

Para parcelaciones/agregaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico, deberá aportarse junto a la solicitud de licencia/comunicación previa, resolución favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico y proyecto diligenciado con la preceptiva aprobación de esa administración si no se identifica en la resolución mediante referencia a número de registro, cuando el proyecto aprobado se presente con validación de registro de entrada.

La Consejería de Cultura es la administración competente en materia de patrimonio histórico para la ejecución de las siguientes obras:

- actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.
- actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural.

Para las demás actuaciones en el Conjunto Histórico la administración competente es el Ayuntamiento, por delegación de la Junta de Andalucía, que ejerce esta competencia a través de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE).



2. LICENCIAS DE OBRA

Están sujetas a licencia conforme se recoge en el **artículo 291 del Reglamento General de la Ley 7/2021**

LISTA las siguientes obras:

- 1) Los movimientos de tierra, 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, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya legitimadas por otra licencia u otro presupuesto habilitante legalmente exigible, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público y del resto de medios de intervención administrativa previstos en la normativa sectorial aplicable.
- 2) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley 7/2021 para los actos promovidos por Administraciones Públicas.

Quedan excluidas del ámbito de esta guía las obras indicadas en el párrafo anterior que se ejecuten en zonas de viario y espacios libres en suelo urbano consolidado adscritas al uso público por el Planeamiento Urbanístico, que se tramitarán en el servicio de infraestructura y urbanización.

- 3) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase que tengan un carácter provisional.
- 4) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta, las de ampliación, modificación, reforma o cualesquiera otras sobre las existentes que no estén sometidas a declaración responsable, las de demolición, salvo el supuesto de ruina física inminente, así como la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- 5) La instalación de invernaderos en suelo rústico cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.
- 6) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria, forestal o análoga.
- 7) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas en suelo rústico.
- 8) 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.
- 9) 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, y 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, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley 7/2021 para los actos promovidos por Administraciones Públicas.
- 10) La demolición total o parcial de construcciones o edificaciones, siempre que estén sujetas a un régimen de protección por la legislación de patrimonio histórico, por los instrumentos de ordenación territorial o por los instrumentos de ordenación urbanística, o que estén incluidas en el entorno o en el ámbito establecido de un bien protegido.
- 11) Cualesquiera otras obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, e infraestructuras, salvo que se sometan a declaración responsable o se traten de actos no sujetos a licencia conforme a lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en su Reglamento.



Asimismo, está sujeta a licencia la legalización de las obras recogidas en artículo 291 del Reglamento General de la Ley 7/2021 LISTA, ejecutadas sin licencia.

Las obras de EDIFICACIÓN, ADECUACIÓN, Y REFORMA (cuando se determine en la resolución de la licencia) conllevarán posterior Declaración Responsable para ocupación o utilización.

Son obras de EDIFICACIÓN aquellas que alteran la volumetría existente o incrementan la edificabilidad, ya se trate de nueva planta, ampliación, sustitución o reconstrucción. Son obras de ADECUACIÓN las que suponen la implantación de un nuevo uso o modificación del uso existente, sin alterar la volumetría ni incrementar la edificabilidad ni variar esencialmente el conjunto del sistema estructural, y que no generan por tanto nuevas superficies construidas, solamente modifican edificaciones e instalaciones existentes. Son obras de REFORMA aquellas que, sin implantar un nuevo uso, ni modificar el uso existente, varían el conjunto del sistema estructural, o varían esencialmente la composición general exterior, o alteran la distribución interior, o afectan a condiciones de seguridad (de protección contra incendios o de uso), o accesibilidad, o requieren de instalaciones técnicas que reglamentariamente exigen proyecto, o afectan a elementos catalogados que requieren proyecto.

De acuerdo con la legislación puede ser preceptiva otra tramitación sectorial, municipal o externa, previa o simultánea.

Si se pretende en cualquier caso como consecuencia inmediata de la obra, el ejercicio de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios o análogas, se indicará en la solicitud, para su tramitación integrada.

TRAMITACIÓN

Las solicitudes de licencia de obra y de legalización se presentarán en modelo normalizado MO.LU acompañando la documentación que se especifica en el propio modelo y en esta guía.

Tras la subsanación de los requerimientos que pudieran realizarse y la emisión de los informes técnicos y jurídicos que correspondan, se resolverá la concesión/denegación de la licencia, en un plazo no superior a tres meses a contar desde el día después al inicio del expediente. La concesión puede contener condicionantes de obligado cumplimiento.

Caso de ser preceptivo el trámite municipal de LICENCIA AMBIENTAL, el plazo de la Resolución de la Licencia de Obra quedará suspendido, hasta la resolución de LICENCIA AMBIENTAL (cuyo plazo máximo es de tres meses).

Caso de que la licencia fuese concedida en base a Proyecto Básico, para el inicio de las obras será necesario presentar la documentación relacionada más abajo.

Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2021 y en el Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento General de la Ley 7/2021, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra en ningún caso amparará modificaciones al proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística, ni supondrá conformidad de la Administración con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto de ejecución respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.



EJECUCIÓN DE LA OBRA

Otorgada la licencia y en los plazos que en la misma se establezcan, conforme se determina en el Reglamento General de la Ley 7/2021, debe procederse a la ejecución de la obra con los condicionantes que se fijen en la misma.

En el plazo que se fije en la resolución de la licencia se debe presentar la COMUNICACIÓN PREVIA DE INICIO DE OBRA en modelo normalizado MO.CP, cumplimentando el apartado correspondiente.

En la obra se colocará un cartel, cuyas especificaciones se detallan en la resolución de la licencia, conforme al artículo 313 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2021 y en el Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener una nueva licencia.

INCIDENCIAS

Debe comunicarse al ayuntamiento cualquier circunstancia que afecte a la obra durante su ejecución, en modelo normalizado MO.CP, y en concreto:

- Cambio del titular
- Renuncia a la licencia
- Interrupción por causas justificadas (no conlleva aumento del plazo de ejecución concedido)
- Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras (tasa según ordenanza fiscal 9).

FINALIZACIÓN DE LA OBRA

Terminadas las actuaciones amparadas por la licencia, el titular de la misma lo pondrá en conocimiento del ayuntamiento, acompañando la documentación detallada más abajo.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Imprescindible para admitir la solicitud de licencia e iniciar el expediente:

La señalada en el Modelo MO.LU, con el contenido detallado en esta Guía para la documentación técnica.

Una vez concedida la licencia, previo inicio de obras según se indique en la misma, y si no se hubiera aportado antes:

- DOCUMENTACIÓN REQUERIDA SEGÚN EL CASO, POR LA ORDENANZA MUNICIPAL DE RESIDUOS URBANOS Y LIMPIEZA (*gestionada por servicio de medio ambiente*).
- COMUNICACIÓN DEL INICIO DE LA OBRA en modelo normalizado MO.CP, cumplimentado el apartado correspondiente.
- PROYECTO TÉCNICO SUSCRITO POR TÉCNICO COMPETENTE CON NIVEL DE PROYECTO DE EJECUCIÓN, **EN FORMATO DIGITAL**, VISADO si se trata de proyecto LOE, cuando la licencia se haya concedido en base a un Proyecto Básico. VER CONTENIDO EN ANEXO DE ESTA GUÍA
- DECLARACIÓN SOBRE CONCORDANCIA ENTRE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN cuando la licencia se haya concedido en base a un Proyecto Básico.
- CUALQUIER OTRA DOCUMENTACIÓN QUE SE HUBIESE REQUERIDO EN LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA A PROYECTO BÁSICO.

Tras la finalización de la obra:

- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OCUPACIÓN / UTILIZACIÓN cuando se determine en la resolución de la licencia, en modelo normalizado MO.DRU cumplimentado el apartado correspondiente.
- DOCUMENTACIÓN REQUERIDA SEGÚN EL CASO, POR LA ORDENANZA MUNICIPAL DE RESIDUOS URBANOS Y LIMPIEZA PÚBLICA (*gestionado por servicio de medio ambiente*).
- DOCUMENTACIÓN REQUERIDA SEGÚN EL CASO, POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.



3. OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN

Para la ocupación y utilización se requerirá declaración responsable o licencia según se determine en los artículos 291 y 293 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

La intervención municipal tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte de éste susceptible de uso independiente, es conforme a la normativa y a la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o legalización, o en su caso, presentada la declaración responsable de obras, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas al medio de intervención administrativa legalmente exigible.

La ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la utilización en los demás supuestos.

Se incluyen los siguientes supuestos:

- La primera puesta en uso de nuevas edificaciones o ampliaciones de las mismas, cuya licencia de obra o de legalización de obra se habría tramitado en pieza separada previamente.
- La puesta en uso de los edificios o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general que hayan sido objeto de modificación, reforma o rehabilitación, al amparo de licencia o declaración responsable.
- Los actos por los cuales pretenda cambiarse el uso predominante de una edificación o parte de la misma susceptible de uso independiente, requieran o no de la ejecución o legalización de obras, que se tramitarían en pieza separada previamente.
- Los actos por los cuales pretenda alterarse la intensidad del uso requieran o no de la ejecución o legalización de obras, que se tramitarían en pieza separada previamente.
- La utilización, uso, o puesta en servicio de obras de urbanización (no incluidas en proyectos de urbanización) e infraestructuras, y otras actuaciones urbanísticas estables.

Cabe señalar en cualquier caso que los edificios o inmuebles, o partes de los mismos que pretendan ponerse en uso, cuyo estado actual derive de intervenciones sin la preceptiva licencia o declaración responsable previas, requieren de la PREVIA REGULARIZACIÓN JURÍDICO URBANÍSTICA del mismo.

No requieren licencia/declaración responsable de ocupación/utilización, y se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha:

- **Las edificaciones terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor 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 el suelo no urbanizable.**
- **Las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable terminadas con anterioridad al 16 de agosto de 1989, 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,**
 - Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas. Tampoco 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.
 - La acreditación de la fecha de terminación de la edificación deberá justificarse mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho, entre ellos, certificado de antigüedad, descriptivo y gráfico, emitido por técnico competente, en que se haga constar dicha fecha.
 - Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas.



Para la tramitación de la ocupación/utilización, se dispone de dos Modelos diferentes según el caso:

▪ **MO.DRU. Declaración Responsable de ocupación/utilización**, de aplicación a:

- a) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
 - Aplicable sobre edificaciones o instalaciones de nueva planta, así como edificaciones que habiéndose ejecutado en base a una licencia de obras otorgada, finalizaron su construcción y quedaron sin uso o bien entraron en uso sin solicitar licencia de ocupación o utilización, pudiendo legalizar su situación estas últimas.
 - En cualquier clase de suelo.
 - Las obras han de encontrarse finalizadas, condición acreditada mediante el correspondiente certificado de la dirección facultativa.
 - Las obras (ya sean de un edificio completo de obra nueva o una obra nueva parcial devenida de la ampliación de un edificio preexistente), o instalaciones, deben ajustarse a la licencia de obras otorgada o declaración responsable de obras, según el caso.
 - El uso efectivamente implantado es compatible con lo previsto en la normativa y el planeamiento de aplicación.
- b) La ocupación y 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, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin licencia o presupuesto habilitante.
 - En suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística.
 - De aplicación sobre edificios construidos con licencia o legalizados, conformes con la ordenación urbanística o en régimen legal de fuera de ordenación.
 - Las obras se han ejecutado amparadas en declaración responsable o en licencia de obras, ajustándose a lo declarado o autorizado.
 - Las obras han de encontrarse finalizadas, contando con el certificado de la dirección facultativa que lo acredite.
 - Se destinan a un uso compatible con lo previsto en la normativa y el planeamiento de aplicación.
- c) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.
 - Edificaciones existentes en Suelo Urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística.
 - De aplicación sobre edificios conformes con la ordenación urbanística, o en régimen legal de fuera de ordenación, que cuenten con previa licencia de obras y ocupación o utilización, o asimilados en su régimen a edificios con licencia.
 - El nuevo uso deberá ser compatible con lo previsto en la ordenación urbanística vigente.
 - El cambio de uso no incrementa el número de viviendas

▪ **MO.LU. Solicitud de Licencia Urbanística**, de aplicación a:

- a) La ocupación y 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, situadas en suelo rústico o en suelo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no hayan sido objeto de obras posteriores realizadas sin licencia o presupuesto habilitante.
 - En suelo rústico o en suelo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística.
 - De aplicación sobre edificios construidos con licencia o legalizados, conformes con la ordenación urbanística o en régimen legal de fuera de ordenación.
 - Las obras se han ejecutado amparadas en declaración responsable o en licencia de obras,



- ajustándose a lo declarado o autorizado.
- Las obras han de encontrarse finalizadas, contando con el certificado de la dirección facultativa que lo acredite.
 - Se destinan a un uso compatible con lo previsto en la normativa y el planeamiento de aplicación.
- b) Los cambios de uso en edificaciones existentes, o parte de ellas, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico o en suelo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.
- En suelo rústico o en suelo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística.
 - De aplicación sobre edificios conformes con la ordenación urbanística, o en régimen legal de fuera de ordenación, que cuenten con previa licencia de obras y ocupación o utilización, o asimilados en su régimen a edificios con licencia.
 - El nuevo uso deberá ser compatible con lo previsto en la ordenación urbanística vigente.
- c) Los cambios de uso en edificaciones existentes, o parte de ellas, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, que impliquen incremento del número de viviendas.
- En suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística.
 - De aplicación sobre edificios conformes con la ordenación urbanística, o en régimen legal de fuera de ordenación, que cuenten con previa licencia de obras y ocupación o utilización, o asimilados en su régimen a edificios con licencia.
 - El nuevo uso e incremento del número de viviendas deberá ser compatible con lo previsto en la ordenación urbanística vigente.
- d) Los cambios de uso en edificaciones existentes, o parte de ellas, declaradas AFO en cualquier clase de suelo, siempre que el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por la ordenación territorial y urbanística.
- En cualquier clase de suelo.
 - De aplicación sobre edificios existentes que cuenten con declaración de asimilado a fuera de ordenación.
 - El nuevo uso deberá ser compatible con lo previsto en la ordenación urbanística vigente.

La ocupación o utilización podrá tramitarse de manera parcial según los supuestos del artículo 295 del Reglamento General de la Ley 7/2021, señalando el apartado correspondiente en los Modelos.

Señalar que puede ser preceptiva otra tramitación sectorial, municipal o externa, previa o paralela, teniendo en cuenta que, si se requiere de licencia ambiental de la actividad, ésta deberá haberse tramitado y obtenido antes de presentar la Declaración Responsable de Ocupación/Utilización.

Si se pretende en cualquier caso como consecuencia inmediata de la obra, el ejercicio de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios o análogas, se indicará en la solicitud, para su tramitación integrada.

TRAMITACIÓN

Para ambos casos (previo a la concesión de licencia en su caso, o posteriormente a la presentación de la Declaración Responsable de Ocupación/Utilización en ese supuesto), los servicios municipales comprobarán la adecuación del inmueble al uso pretendido, mediante revisión de la documentación aportada.

Asimismo, se comprobará el cumplimiento de las obligaciones que procediesen en relación a la Gestión de Residuos, así como en relación a afecciones a espacio libre o vía públicos o en relación a aspectos medioambientales de competencia municipal.

Tras la subsanación de los requerimientos que pudieran realizarse, se girarán las visitas de comprobación de los técnicos municipales que procediesen.

Para el caso de licencia, se requiere su previa concesión para la puesta en uso. Subsanados en su caso los requerimientos que pudieran derivarse, y emitidos los preceptivos informes técnico y jurídico se resolverá la Concesión/Denegación de la licencia, en un plazo no superior a tres meses a contar desde el día después a la entrega completa de la documentación.

Para el caso de Declaración Responsable de Ocupación/Utilización, su presentación, **TOTALMENTE CUMPLIMENTADA Y ACOMPAÑADA DE LA DOCUMENTACIÓN SEÑALADA COMO IMPRESCINDIBLE** en el propio Modelo, ampara la puesta en uso del inmueble desde el mismo día de su presentación, sin perjuicio de las facultades



de control posterior por parte de los servicios municipales.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Los propios Modelos MO.LU y MO.DRU señalan para cada caso la documentación imprescindible para admitirlos a trámite, así como la requerida en determinados supuestos.

El contenido del Certificado Técnico requerido si no se han ejecutado obras, se detalla a continuación.

CONTENIDO DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE ADECUACIÓN AL USO PARA CUPACIÓN/UTILIZACIÓN SIN EJECUCIÓN DE OBRAS (no es de aplicación si se requiere previa legalización).

Contendrá memoria y planos descriptivos, con el contenido suficiente para analizar la propuesta:

I. Memoria

- Fecha de terminación de las obras que dieron lugar al estado actual del inmueble (o en su caso, diferentes fechas de diferentes partes), con referencia a las licencias que las ampararon en su caso.
- Identificación catastral y registral del inmueble.
- Memoria descriptiva y justificativa con fotografías de ESTADO ACTUAL.
- Cuadros de superficies útiles y construidas por plantas.
- Descripción del estado de conservación del inmueble y las instalaciones con que cuenta, con CERTIFICACIÓN explícita de su seguridad, solidez y habitabilidad.
- Cumplimiento de la normativa urbanística vigente referida al uso pretendido (condiciones de la parcela, de la edificación, de los usos.).
- Cumplimiento de las condiciones del Código Técnico de la Edificación, referidas al uso pretendido, con especial referencia a seguridad de utilización DB-SUA y seguridad contra incendios DB-SI (o en su caso Reglamento de Seguridad contra incendios en Establecimientos Industriales)
- Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones obligatorios referidos al uso pretendido, como Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (con justificación, en su caso, de incumplimientos excepcionales).
- Normativa del sector eléctrico de Baja Tensión.
- Normativa específica de la actividad o cualquier otra normativa sectorial que resulte de aplicación.

II. Planos:

- Plano de situación de la parcela en que se ubica el inmueble
- Plano de emplazamiento del inmueble en la parcela y
- Plano de localización en la edificación de que forma parte, en su caso.
- Plano de urbanización
- Plantas generales, de cubiertas y de instalaciones, acotados
- Plano de coordenadas UTM de la superficie ocupada por la edificación. En edificaciones en régimen de propiedad horizontal la georreferenciación se ceñirá a la edificación en su conjunto.
- Planos justificativos del cumplimiento del DB-SI.
- Planos justificativos del cumplimiento del Decreto 293/2009 relativo a accesibilidad.
- Alzados y secciones acotados

Para actuaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico, que conlleven cambio de uso, deberá aportarse junto a la declaración responsable o solicitud de licencia, resolución favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico y certificado diligenciado con la preceptiva aprobación de esa administración si no se identifica en la resolución mediante referencia a número de visado o de registro, cuando el proyecto aprobado se encuentre visado o con validación de registro de entrada.

La Consejería de Cultura es la administración competente en materia de patrimonio histórico para la ejecución de las siguientes obras:

- Las obras y actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.
- Las obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural.

Para las demás actuaciones en el Conjunto Histórico la administración competente es el Ayuntamiento, por delegación de la Junta de Andalucía, que ejerce esta competencia a través de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE).



4. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS

De aplicación a obras que pueden acogerse al procedimiento de Declaración Responsable de acuerdo al artículo 293 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

Sobre edificaciones irregulares no se podrá realizar obra alguna hasta su legalización o se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de su situación de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones (art. 404 del Reglamento General de la Ley 7/2021).

Así, están sujetas a declaración responsable las siguientes obras:

- a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.
 - Con independencia de la clase y categoría del Suelo*.
 - Escasa entidad constructiva y sencillez técnica.
 - De nueva planta o sobre edificaciones existentes, construidas o legalizadas con licencia conformes con la ordenación territorial y urbanística o en régimen legal de fuera de ordenación, sobre edificaciones en situación declarada de AFO, o sobre edificaciones asimiladas en su régimen al de las construidas con licencia, siempre y cuando las obras que se pretende acometer se encuentren dentro de las obras autorizables en atención a dichas circunstancias.
 - No requieren proyecto de acuerdo a la legislación vigente. Requieren documentación complementaria (contenido según anexo de esta guía en función del alcance de las obras).
 - No están sujetas a licencia urbanística según el artículo 291 del Reglamento General de la Ley 7/2021.
- b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.
 - Requieren proyecto de acuerdo con la legislación vigente (contenido según anexo de esta guía en función del alcance de las obras).
 - No suponen obras de nueva planta, sin perjuicio de la posibilidad de acometer demoliciones puntuales para su reconstrucción atendiendo a los mismos parámetros de ocupación, edificabilidad y altura preexistentes.
 - En Suelo Urbano* no sometido a actuaciones de transformación urbanística.
 - Sobre edificaciones existentes, construidas o legalizadas con licencia, conformes con la ordenación territorial y urbanística o en régimen legal de fuera de ordenación, o sobre edificaciones asimiladas en su régimen al de las construidas con licencia.
 - No alteran los parámetros de ocupación y altura, ni conllevan incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.
- c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico y 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 aumento de la superficie construida.
 - Requieren proyecto de acuerdo con la legislación vigente (contenido según anexo de esta guía).
 - En Suelo Rústico*.
 - Sobre edificaciones existentes, construidas o legalizadas con licencia, conformes con la ordenación territorial y urbanística o en régimen legal de fuera de ordenación, o sobre edificaciones asimiladas en su régimen al de las construidas con licencia.
 - Tienen por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental.



- No suponen obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.
- d) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que se destinen a la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas, la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 500 kW, y la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural.
 - Requieren proyecto de acuerdo con la legislación vigente (contenido según anexo de esta guía).
 - En Suelo Urbano*.
 - Sobre edificaciones e instalaciones existentes, construidas o legalizadas con licencia, conformes con la ordenación territorial y urbanística o en régimen legal de fuera de ordenación, o sobre edificaciones asimiladas en su régimen al de las construidas con licencia.
 - Tienen por objeto la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas, la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 500 kW, y la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos,
 - Excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural.
- e) Las alteraciones en la ejecución material de las obras con previa licencia urbanística otorgada, siempre que dichas modificaciones no estén sometidas a licencia urbanística.
- f) Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.
- g) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que no afecten a la configuración de los terrenos ni comporten movimientos de tierra sujetos a licencia urbanística.
- h) La instalación o ubicación de construcciones prefabricadas e instalaciones similares en suelo urbano*, cuando acrediten un carácter provisional y temporal y para su puesta en funcionamiento requieran exclusivamente obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no precisen proyecto de acuerdo con la legislación vigente.
 - De carácter provisional o temporal.
 - En Suelo Urbano*.
 - Para su puesta en funcionamiento requieren exclusivamente obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no precisen proyecto de acuerdo con la legislación vigente (requieren documentación complementaria con el contenido según apartado A o apartado B de esta guía en función del alcance de las obras).
 - No suponen la instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- i) La demolición total o parcial de construcciones o edificaciones, siempre que no estén sujetas a un régimen de protección por la legislación de patrimonio histórico, por los instrumentos de ordenación territorial o por los instrumentos de ordenación urbanística, o que no estén incluidas en el entorno o en el ámbito establecido de un bien protegido.
- j) Los movimientos de tierras y explanaciones en suelo urbano que no se encuentre en una Zona Arqueológica o de Servidumbre Arqueológica y que sean independientes de proyectos de urbanización, edificación o construcción, en cuyo caso seguirán el régimen previsto para estos.

*** Consultar la "INSTRUCCIÓN PARA LA IDENTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL PUERTO DE SANTA MARÍA, TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LISTA Y SU REGLAMENTO, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 8 de marzo de 2023, en la página web municipal, para información de la clase y categoría del suelo.**

Asimismo, está sujeta a declaración responsable la legalización de obras recogidas en el artículo 293 del Reglamento General de la Ley 7/2021 ejecutadas sin título administrativo habilitante.

Las obras sobre edificaciones existentes de consolidación, adecuación (implantación de un nuevo uso o modificación del uso existente), reforma, rehabilitación, así como las de conservación y mantenimiento según
GUÍA PRÁCTICA JUNIO 2026



su alcance, conllevarán posterior trámite de ocupación/utilización conforme se explica en la presente Guía.

Algunas de las obras que pueden ejecutarse al amparo de una declaración responsable pueden requerir de intervención técnica, tal como se detalla en esta Guía.

Se aportarán junto a la Declaración Responsable de Obras las autorizaciones preceptivas que la legislación sectorial exija en razón de la materia, teniendo en cuenta que, si se requiere de licencia ambiental de la actividad, ésta deberá haberse tramitado y obtenido antes de presentar la Declaración Responsable de Obras.

Por otro lado, se declarará expresamente el estricto cumplimiento de las legislaciones relativas a seguridad en las obras de construcción y a gestión de residuos, así como su conocimiento sobre posibles afecciones a la vía pública y la obligación de permitir el acceso a la obra para inspecciones.

Si se pretende en cualquier caso como consecuencia inmediata de la obra, el ejercicio de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios o análogas, se indicará en la Declaración Responsable de Obras, para su tramitación integrada.

TRAMITACIÓN

Desde el mismo día de la presentación de la Declaración Responsable de Obra, en modelo normalizado MO.DRO, totalmente cumplimentado y acompañado de la documentación señalada como imprescindible en el propio modelo, y no más tarde del plazo de inicio establecido en la Declaración Responsable de Obras (no superior a 6 meses), **podrá iniciarse la obra**, sin perjuicio de la posibilidad de comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

EJECUCIÓN DE LA OBRA

Las obras ejecutadas al amparo de una Declaración Responsable de Obras deben terminarse en el plazo máximo establecido en la misma (no superior a 2 años), a contar desde el día de su presentación, sin perjuicio de la posibilidad de comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

Únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. En el caso de resultar necesarias alteraciones en la ejecución material de obras amparada en declaración responsable presentada, dichas alteraciones deberán ser objeto de declaración responsable con carácter previo a su ejecución conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento General de la Ley 7/2021. Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.

El interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales la Declaración Responsable de Obra diligenciada con el registro de ENTRADA en el Ayuntamiento, facilitando el acceso a la obra al personal de dichos servicios, para inspecciones y comprobaciones.

En ningún caso pueden ampararse en Declaración Responsable de Obra, obras contrarias a la legislación o el planeamiento urbanístico.

INCIDENCIAS

Debe comunicarse al ayuntamiento cualquier circunstancia que afecte a la obra durante su ejecución, en modelo normalizado MO.CP, y en concreto:

- Cambio del titular.
- Renuncia a ejecutar las obras.
- Interrupción por causas justificadas (no conlleva aumento del plazo de ejecución concedido).
- Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras (tasa según ordenanza fiscal 9).

FINALIZACIÓN DE LA OBRA

Terminadas las actuaciones amparadas por la Declaración Responsable de Obras, el titular de la misma lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, en el plazo máximo de 10 días, acompañando la documentación detallada más abajo.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Imprescindible para admitir a trámite la declaración:



La señalada en el Modelo MO.DRO, con el contenido detallado en el Anexo de esta Guía para la diferente documentación.

Tras la finalización de la obra, en el plazo máximo de 15 días:

- DOCUMENTACIÓN REQUERIDA SEGÚN EL CASO, POR LA POR LA ORDENANZA MUNICIPAL DE RESIDUOS URBANOS Y LIMPIEZA PÚBLICA (*gestionado por servicio de medio ambiente*)
- DOCUMENTACIÓN REQUERIDA SEGÚN EL CASO, POR LA NORMATIVA SECTORIAL
- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OCUPACIÓN / UTILIZACIÓN CUANDO PROCEDA MO.DRU según se explica en la presente guía.
- CERTIFICADO FINAL DE OBRA (VISADO SI EL PROYECTO LO ESTABA), Y/OCOMUNICACIÓN DE FINALIZACIÓN DE OBRA MO.CP

Si las obras propuestas tienen como finalidad la realización de alguna actividad recogida en el Anexo I de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía. LGAM, se requiere como medio de prevención ambiental la Declaración Responsable de los Efectos Ambientales, modelo normalizado MO.DREA.



5. APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS

Para el inicio del ejercicio de actividades económicas en los establecimientos, es preceptiva la previa presentación de la DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APERTURA en modelo normalizado MO.DRA.

Con anterioridad a la presentación de la declaración responsable de apertura, para estar legalmente habilitado para presentarla, y en función del caso, puede ser preceptiva otra tramitación municipal previa o simultánea:

- Previa solicitud y obtención de Licencia de Ocupación/Utilización o simultánea presentación de Declaración Responsable de Ocupación / Utilización en modelo normalizado MO.DRU conforme a la presente Guía.
- Previa obtención de Licencia de Obras y finalización de las obras correspondientes.
- Previa presentación de Declaración Responsable de Obra, en los casos previstos en el Reglamento General de la Ley 7/2021 LISTA que se especifican en esta Guía Práctica, y la finalización de las obras correspondientes.
- Previa obtención de la LICENCIA AMBIENTAL municipal y presentación de la documentación final que se requiera en la misma, si se pretende la implantación de una actividad sujeta a este instrumento.
- Previa o simultánea presentación de la DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LOS EFECTOS AMBIENTALES si la actividad que se pretende estuviese sometida al trámite de DR-EA según Anexo I de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía.

En cualquier caso, se aportarán junto a la declaración responsable de apertura las autorizaciones preceptivas que la legislación sectorial exija en razón de la materia, teniendo en cuenta que, si se requiere de licencia ambiental de la actividad, ésta deberá haberse tramitado y obtenido, antes de presentar la declaración responsable de apertura. En el caso de actividades sujetas a declaración responsable de los efectos Ambientales, ésta debe presentarse junto a la declaración responsable de apertura.

Por otro lado, también se declarará expresamente su conocimiento sobre la obligación de permitir el acceso al establecimiento para inspecciones.

TRAMITACIÓN

Desde el mismo día de la presentación la declaración responsable de apertura en Modelo MO.DRA, TOTALMENTE CUMPLIMENTADO Y ACOMPAÑADO DE LA DOCUMENTACIÓN SEÑALADA COMO IMPRESCINDIBLE en el propio Modelo y no más tarde de 6 meses, podrá iniciarse el ejercicio de la actividad en el establecimiento, sin perjuicio de las facultades de control posterior por parte de los servicios municipales.

Asimismo sin perjuicio de las facultades de control posterior por parte de los servicios municipales, una vez presentada la declaración responsable de apertura, y caso de que no se detectasen incidencias en la comprobación inicial o solventadas las mismas en el plazo fijado tras requerimiento municipal, la declaración responsable de apertura diligenciada por el registro municipal deberá estar en el establecimiento o en la ubicación descrita para la actividad recreativa o de espectáculos públicos, a disposición de los servicios municipales, facilitando su consulta y comprobación cuando así sea requerido.

Salvo en el supuesto de que el estado del local sea consecuencia de una obra, ocupación/utilización, o aperturas recientes, el interesado debe aportar un Certificado Técnico de Adecuación a la Actividad, con el contenido señalado al final de esta Guía.

MODIFICACIONES EN ESTABLECIMIENTOS EN FUNCIONAMIENTO

Debe comunicarse al Ayuntamiento cualquier modificación que se produzca en los establecimientos, sus actividades o sus titulares:

Cualquier modificación en el establecimiento o en las actividades amparadas por declaración responsable de apertura o licencia de apertura, requerirá del previo trámite municipal que proceda (Declaración responsable de obra, declaración responsable de utilización, licencia de obra, ...). Dichas modificaciones en caso de ser sustanciales requerirán de aportación de nueva declaración responsable de apertura.

En el caso de producirse un mero CAMBIO DE TITULAR DE UN ESTABLECIMIENTO CON APERTURA en vigor, en funcionamiento o que lleva cerrado menos de 6 meses, sin modificación del establecimiento, ni de la actividad, el nuevo titular presentará:

- Para establecimientos de espectáculos públicos o actividades recreativas amparados en una declaración responsable anterior, el nuevo titular deberá presentar DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APERTURA en Modelo MO.DRA.
- Para establecimientos no destinados a espectáculos públicos o actividades recreativas amparados en una declaración responsable anterior, el nuevo titular deberá presentar COMUNICACIÓN PREVIA DE CAMBIO DE TITULAR según Modelo MO.CP.
- Para establecimientos amparados en Licencia de Apertura anterior, sean o no establecimientos de



espectáculos públicos o actividades recreativas, el nuevo titular deberá presentar COMUNICACIÓN PREVIA DE CAMBIO DE TITULAR según Modelo MO.CP.

En caso de cese de la actividad, ésta se comunicará al Ayuntamiento en Modelo MO.CP.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Imprescindible para admitir a trámite la declaración y si no se hubiese aportado ya a expediente en tramitación o antecedente:

La señalada en el Modelo MO.DRA, con el contenido detallado al final de esta Guía para la documentación técnica.

CONTENIDO DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE ADECUACIÓN A LA ACTIVIDAD.

Contendrá memoria y planos descriptivos, con el contenido suficiente para analizar la propuesta:

I. Memoria

- Fecha de terminación de las obras que dieron lugar al estado actual del inmueble (o en su caso, diferentes fechas de diferentes partes), con referencia a las licencias que las ampararon en su caso.
- Identificación catastral y registral del inmueble.
- Memoria descriptiva y justificativa con fotografías de ESTADO ACTUAL.
- Cuadros de superficies útiles y construidas por plantas.
- Descripción del estado de conservación del inmueble y las instalaciones con que cuenta, con CERTIFICACIÓN explícita de su seguridad, solidez y habitabilidad.
- Cumplimiento de la normativa urbanística vigente referida al uso pretendido (condiciones de la parcela, de la edificación, de los usos,).
- Cumplimiento de las condiciones del Código Técnico de la Edificación, referidas al uso pretendido, con especial referencia a seguridad de utilización DB-SUA y seguridad contra incendios DB-SI (o en su caso Reglamento de Seguridad contra incendios en Establecimientos Industriales)
- Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones obligatorios referidos al uso pretendido, como Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (con justificación, en su caso, de incumplimientos excepcionales).
- Normativa del sector eléctrico de Baja Tensión.
- Normativa específica de la actividad o cualquier otra normativa sectorial que resulte de aplicación.

II. Planos:

- Plano de situación de la parcela en que se ubica el inmueble
 - Plano de emplazamiento del inmueble en la parcela
 - Plano de urbanización
 - Plantas generales, de cubiertas y de instalaciones, acotados
 - Planos justificativos del cumplimiento del DB-SI.
 - Planos justificativos del cumplimiento del Decreto 293/2009 relativo a accesibilidad.
 - Alzados y secciones acotados
-



6. LICENCIA AMBIENTAL

La licencia ambiental tiene como finalidad evaluar los posibles efectos que determinadas actuaciones puedan generar sobre el medio ambiente. Asimismo, persigue determinar la viabilidad ambiental de dichas actuaciones, estableciendo las condiciones, medidas correctoras y requisitos necesarios para garantizar que su ejecución se realice conforme a la normativa vigente.

- a) Las actuaciones sujetas a licencia ambiental que se desarrollen en el territorio de más de un municipio deberán obtener la correspondiente licencia ambiental de cada uno de los ayuntamientos afectados.
- b) No podrá otorgarse licencia o autorización sustantiva de cualquier Administración, ni podrá presentarse declaración responsable de inicio de actividad, sin haber obtenido previamente la licencia ambiental, cuando esta sea necesaria.
- c) En los casos en que las actuaciones requieran alguna autorización sectorial ambiental o la formulación de una comunicación ambiental legalmente exigible según la normativa aplicable, el procedimiento de licencia ambiental deberá resolverse antes del otorgamiento de dicha autorización o comunicación.
- d) La persona titular o promotora garantizará que la documentación ambiental presentada junto con la solicitud de licencia ha sido elaborada por profesionales con capacidad técnica suficiente conforme a las normas sobre cualificaciones profesionales y educación superior. Además, dicha documentación deberá contar con la calidad y exhaustividad necesarias para cumplir los requisitos establecidos en esta ley. Los documentos ambientales deberán identificar su autoría indicando su titulación y, en su caso, profesión regulada. Asimismo, deberán constar la fecha de finalización y la firma de la autoría.
- e) La autoría de los documentos mencionados será responsable del contenido de los mismos, salvo en lo referente a datos recibidos fehacientemente por la Administración.
- f) La vigencia de la Licencia Ambiental es de 4 años.

ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA AMBIENTAL

Está sujeta al procedimiento de LICENCIA AMBIENTAL la implantación o modificación sustancial de las **actuaciones señaladas como LA en el Anexo I de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía. LGAM.**

Para la tramitación de la LICENCIA AMBIENTAL, se presentará la solicitud en modelo normalizado MO.LA, acompañado de la documentación indicada en el mismo, pudiendo darse los siguientes casos:

- Que se tramite de manera conjunta o ~~previamente~~ a la solicitud de licencia urbanística de obra.
- Que se tramite con carácter previo a la presentación de una Declaración Responsable de Obra, y/o de una licencia o Declaración Responsable de Ocupación/Utilización, y/o de una Declaración Responsable de Apertura.

En cualquier caso, una vez obtenida la LICENCIA AMBIENTAL y ejecutadas, en su caso las obras, será necesario estar en posesión de la documentación que se requiera en la propia resolución de LICENCIA AMBIENTAL.

TRAMITACIÓN

Cuando la actividad esté sometida a licencia de Obra, el procedimiento de licencia ambiental será previo al de otorgamiento de aquella. El procedimiento de licencia ambiental se resolverá con carácter previo en los supuestos en los que el inicio de la actividad esté sujeto a presentación de declaración responsable.

Los titulares de actividades sujetas al trámite de licencia ambiental dirigirán al Ayuntamiento, al menos, la siguiente documentación:

- a) Un proyecto técnico.
- b) Un documento ambiental que detalle la posible repercusión ambiental del proyecto y las medidas protectoras y correctoras que pretenda implantar, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes. Como mínimo en relación con:
- c) Un documento de síntesis de las características de la actividad o actuación para la que se solicita la



licencia.

- d) Un documento de valoración del impacto en la salud, cuando sea necesario de acuerdo con la Ley 16/2011, de 23 de diciembre.
- e) Justificación del cumplimiento de la legislación ambiental y sectorial aplicable a la actividad y, en su caso, de las ordenanzas municipales que resulten de aplicación.
- f) Documento de confidencialidad. La determinación de los datos que, a criterio del solicitante, gocen de confidencialidad, debiendo justificarlo de acuerdo con las disposiciones vigentes.

La resolución y notificación del otorgamiento o la denegación de la licencia ambiental se producirá en el plazo máximo de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido su entrada en su registro electrónico. Transcurrido el plazo de tres meses sin que se haya dictado y notificado la resolución, se entenderá desestimada la solicitud de licencia ambiental.

El plazo de tres meses previsto para dictar y notificar la resolución se podrá ampliar en casos excepcionales, debidamente motivados, por un tiempo que no exceda de la mitad de dicho plazo (45 días).

La solicitud de licencia ambiental, junto a la documentación que le acompañe, se someterá al trámite de información pública durante un periodo de veinte días hábiles, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Portal del correspondiente ayuntamiento. Además, se publicará en el tablón de edictos del ayuntamiento en cuyo término municipal se pretenda desarrollar la actuación y se realizará notificación personal a las personas colindantes de la ubicación en la que se pretenda implantar.

Aquellas actuaciones recogidas en el Anexo I de la ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (Parte II: Parte II. Actividades extraídas del Anexo I de la Ley para la Gestión Ambiental de Andalucía) están sujetas al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud, que se tramitará integrado en el de Licencia Ambiental. A tal efecto, junto con la solicitud de la correspondiente licencia, los titulares o promotores de las actuaciones presentarán una valoración de impacto en la salud, en documento independiente.

En el caso de que la actuación se encuentre sometida a evaluación del impacto en la salud, una vez concluido el periodo de información pública, el ayuntamiento remitirá al órgano competente en materia de salud pública el resultado de los aspectos relacionados directa o indirectamente con la valoración del impacto en la salud, que dispondrá de un plazo máximo de diez días hábiles desde su recepción para emitir los informes y formular las alegaciones que estime pertinentes.

La licencia ambiental, cuyo contenido íntegro estará a disposición de los administrados en el portal del Ayuntamiento, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación.

En todo caso, no se podrá iniciar una actividad que cuente con licencia ambiental sin que la persona titular o promotora presente una declaración responsable de conformidad con el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. indicando la fecha de inicio de la actividad y el cumplimiento de las condiciones fijadas en la licencia.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Imprescindible para admitir la solicitud de LICENCIA AMBIENTAL e iniciar el expediente:

- a) SOLICITUD EN MODELO MO.LA TOTALMENTE CUMPLIMENTADA
- b) Un proyecto técnico.
 - Objeto de la actividad.
 - Emplazamiento, adjuntando planos escala 1:500 y descripción del edificio en que se ha de instalar. En la descripción del emplazamiento se señalarán las distancias a las viviendas más próximas, pozos y tomas de agua, centros públicos, industrias calificadas, etc., aportando planos que evidencien estas relaciones.
 - Maquinaria, equipos y proceso productivo a utilizar.
 - Materiales empleados, almacenados y producidos, señalando las características de los mismos que los hagan potencialmente perjudiciales para el medio ambiente.
 - Relación completa de predios colindantes, con los datos esenciales para que sean notificados.
- c) Un documento ambiental que detalle la posible repercusión ambiental del proyecto y las medidas protectoras y correctoras que pretenda implantar, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes. Como mínimo en relación con:



- Ruidos y vibraciones. *(Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía)*
 - Emisiones a la atmósfera. *(Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección de medio ambiente atmosférico, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera).*
 - Utilización del agua y vertidos, con descripción de tipos, cantidades y composición de los mismos. *(Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía).*
 - Generación, gestión y eliminación de residuos, debiendo describirse los tipos, cantidades y composición de los mismos. *(Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos, Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados)*
 - Almacenamiento de productos.
 - Medidas de seguimiento y control que permitan garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.
 - Contaminación lumínica. *(Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía).*
- d) Un documento de síntesis de las características de la actividad o actuación para la que se solicita la licencia.
- e) Un documento de valoración del impacto en la salud, cuando sea necesario de acuerdo con la Ley 16/2011, de 23 de diciembre. El técnico redactor debe elaborar un documento específico de E.I.S., a tal efecto, junto con la solicitud de la correspondiente licencia ambiental, los titulares o promotores de las actuaciones presentarán una valoración del impacto en la salud. Los ayuntamientos darán traslado de dicha valoración a la Consejería competente en materia de salud para la emisión del correspondiente informe de evaluación de impacto en la salud. Si la resolución de E.I.S. es desfavorable, no podrá otorgarse licencia urbanística o de actividad, ni procede la Declaración Responsable.
- f) Justificación del cumplimiento de la legislación ambiental y sectorial aplicable a la actividad y, en su caso, de las ordenanzas municipales que resulten de aplicación.
- g) Documento de confidencialidad. La determinación de los datos que, a criterio del solicitante, gocen de confidencialidad, debiendo justificarlo de acuerdo con las disposiciones vigentes.

En el caso que se hayan detectado deficiencias que puedan ser subsanables, se dará un plazo de 10 días para la subsanación, en caso de no responder al requerimiento de subsanación se procederá a dar caducidad del procedimiento.

Se iniciará el proceso de Información pública y Audiencia, mediante la publicación en el BOP, Tablón Edictos y Portal Transparencia del Ayuntamiento, comunicación a Colindantes, Consulta administraciones públicas afectadas y personas interesadas, pasados 20 días, en caso de que no haya contestación, se continuará con el trámite.

Una vez alcanzada una propuesta de resolución, se dará un plazo de audiencia a los interesados de 10 días, acabado este plazo se procederá a redactar el dictamen final.

El dictamen final se publicará en el BOP y en el Tablón Edictos del Ayuntamiento, se remitirá dicho dictamen a la Consejería de Medio Ambiente.

MODIFICACIÓN DE UNA ACTUACIÓN SOMETIDA A LICENCIA AMBIENTAL.

1. La modificación de una actuación sometida a licencia ambiental podrá ser sustancial o no sustancial. No obstante, podrán existir actuaciones sometidas a licencia ambiental que, por su naturaleza, no se consideren de carácter sustancial ni no sustancial, no requiriendo por tanto la modificación de la licencia ambiental otorgada.
2. Tendrá la consideración de modificación sustancial toda alteración de las características de las actuaciones ya autorizadas, ejecutadas o en proceso de ejecución que implique una mayor incidencia sobre la seguridad, la salud de las personas o el medio ambiente y produzca efectos significativos. Se



entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:

- a. Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
 - b. Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
 - c. Un incremento significativo de la generación de residuos.
 - d. Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.
 - e. Una afección a espacios protegidos de la Red Natura 2000.
 - f. Una afección significativa al patrimonio cultural.
 - g. Un incremento significativo de la capacidad de producción de la instalación en unidades de producto.
3. La persona titular o promotora de una actuación que pretenda llevar a cabo una modificación no sustancial de la misma deberá comunicarlo al ayuntamiento competente para otorgar la licencia ambiental, indicando razonadamente por qué considera que se trata de una modificación no sustancial, basándose en los criterios establecidos en el apartado anterior. A esta comunicación se acompañarán los documentos justificativos de las razones expuestas.

La persona titular o promotora podrá llevar a cabo la modificación no sustancial siempre que el ayuntamiento competente para otorgar la licencia ambiental no manifieste lo contrario en el plazo de un mes mediante resolución motivada conforme a los criterios establecidos en el apartado 2. En caso de que sea necesaria una modificación de la licencia ambiental, como consecuencia de la modificación no sustancial de la actuación, el órgano ambiental del ayuntamiento procederá a publicarla en el punto de acceso electrónico del ayuntamiento.

4. En caso de que la persona titular o promotora pretenda realizar una modificación de carácter sustancial, esta no podrá ejecutarse hasta la obtención de una nueva licencia ambiental, la cual se referirá exclusivamente a los aspectos objeto de la modificación o a aquellos que resulten afectados por la misma. Dicha licencia se tramitará conforme al procedimiento general establecido en el artículo 92 de esta ley. En dicho procedimiento se regula el contenido de la solicitud de modificación a presentar, que deberá incluir, en todo caso, los documentos que justifiquen el carácter sustancial de la modificación a realizar, así como el proyecto básico relativo a la parte o partes de la actuación afectadas por la modificación, o las características específicas de la modificación que se pretende realizar.
5. Las modificaciones de la licencia ambiental se realizarán sin perjuicio de las modificaciones en las autorizaciones de control de la contaminación ambiental que sean necesarias.

COMPROBACIÓN E INICIO DE LA ACTIVIDAD.

La comprobación prevista en el artículo 93 de esta ley podrá ser realizada directamente por el ayuntamiento o por entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental.

En todo caso, no se podrá iniciar una actividad que cuente con licencia ambiental sin que la persona titular o promotora presente una declaración responsable de conformidad con el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre modelo de tramitación MO.DRIA (Declaración responsable de Inicio de Actividad), indicando la fecha de inicio de la actividad y el cumplimiento de las condiciones fijadas en la licencia.

Una vez iniciada la actividad, el ayuntamiento, en cualquier momento, podrá ejercer la potestad administrativa de inspección.

CESE DE ACTIVIDAD

Las personas titulares o promotoras de las actuaciones que hayan obtenido licencia ambiental deberán comunicar al ayuntamiento el cese definitivo de su actividad con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista de cese. El ayuntamiento comunicará a la delegación territorial competente en materia de medio ambiente el cese de la actividad antes de la fecha prevista. El ayuntamiento deberá dictar y notificar resolución, en un plazo máximo de dos meses, en la cual se establecerán las condiciones ambientales que deberán cumplirse durante el desmantelamiento de las instalaciones. Transcurrido dicho plazo sin que el ayuntamiento haya dictado y notificado la resolución, la persona titular o promotora podrá iniciar los trabajos de desmantelamiento.



7. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE INICIO DE ACTIVIDAD

Las actividades sometidas a Licencia Ambiental según el Anexo I de la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía LGAM, que cuente con licencia ambiental no podrá iniciar la actividad sin que la persona titular o promotora presente una declaración responsable de conformidad con el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, indicando la fecha de inicio de la actividad y el cumplimiento de las condiciones fijadas en la licencia, es decir deberán presentar Modelo de tramitación MO. DRIA.



8. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

Están sometidas a declaración responsable de los efectos ambientales las actuaciones, tanto públicas como privadas, que aparecen así señaladas en el anexo I, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 89.2. la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía LGAM.

Las actuaciones sujetas a declaración responsable de los efectos ambientales que se desarrollen en el ámbito territorial de más de un municipio deberán someterse a la correspondiente declaración responsable ante cada uno de los ayuntamientos afectados.

Junto con la solicitud de la correspondiente de la declaración responsable de los Efectos Ambientales, los titulares o promotores de las actuaciones deberán presentar la documentación ambiental ha sido elaborada por profesionales con capacidad técnica suficiente, conforme a las normas sobre cualificaciones profesionales y educación superior. Los documentos ambientales deberán identificar su autoría indicando su titulación y, en su caso, profesión regulada, visado en su caso. Asimismo, deberán constar la fecha de finalización y la firma digital de la autoría o Declaración Responsable de la Habilitación Profesional.

La Declaración Responsable de Efectos Ambientales deberá estar firmada por la **persona titular o promotora**.

Para la tramitación de la DECLARACIÓN RESPONSABLE DE EFECTOS AMBIENTALES, se presentará el modelo normalizado MO.DREA

La autoría de los documentos mencionados será responsable del contenido de los mismos, salvo en lo referente a datos recibidos fehacientemente por la Administración.

OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS TITULARES O PROMOTORAS DE ACTIVIDADES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

La persona titular o promotora que pretenda implantar una actuación sujeta a declaración responsable de los efectos ambientales deberá, con carácter previo a la presentación de dicha declaración ante el ayuntamiento, cumplir los siguientes requisitos. Estar en posesión de la documentación siguiente que le sea de aplicación:

1. Haber obtenido las autorizaciones sectoriales de carácter no ambiental que, en su caso, resulten exigibles para la implantación y desarrollo de la actividad. (Dominio público, patrimonio protegido, turismo, sanitaria, espectáculos público...).
2. Haber obtenido las autorizaciones sectoriales de carácter ambiental cuando así lo requiera la normativa aplicable. (de Residuos, de Contaminación del suelo...)
3. Haber formulado las comunicaciones ambientales que sean legalmente exigibles por la normativa ambiental aplicable a las actuaciones.
4. Haber obtenido del ayuntamiento donde se pretenda desarrollar la actividad el certificado de compatibilidad urbanística del uso pretendido y, en su caso, la correspondiente licencia urbanística para aquellos casos en los que para el desarrollo de la actividad sea necesario realizar obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones, obras de ampliación de construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, u otras actuaciones contempladas en la legislación urbanística aplicable.

La persona titular o promotora deberá disponer, para su presentación ante el ayuntamiento cuando le sea requerido por este en virtud del control posterior al inicio de la actividad, de la documentación que acredite el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado anterior. En particular, deberá disponer del **certificado de compatibilidad urbanística** del uso pretendido y de una memoria descriptiva de la actividad y de sus instalaciones, en la que se identifiquen los principales efectos o impactos ambientales en materia de emisiones, olores, ruidos, vertidos y residuos, se describan las medidas correctoras incorporadas para prevenir o minimizar dichos impactos y se justifique el cumplimiento de la normativa ambiental que resulte de aplicación a la actividad.

PRESENTACIÓN Y EFECTO DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.

La declaración responsable de los efectos ambientales se presentará una vez efectuadas las actuaciones necesarias para el inicio de la actividad y con carácter previo al mismo.

La declaración responsable de los efectos ambientales faculta a la persona titular o promotora, únicamente desde el punto de vista ambiental, para la apertura de la instalación e inicio de la actividad desde la fecha que se indique



en dicha declaración, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, inspección, vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora posteriores que correspondan respecto al cumplimiento de todas las condiciones técnicas y ambientales exigibles para el ejercicio de la actividad.

MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD.

El traslado, el cambio del tipo de actividad realizada en la instalación y la modificación de la instalación estarán igualmente sometidos al régimen de declaración responsable de los efectos ambientales. Si la modificación de la actividad o de la instalación implica el cambio de instrumentos de prevención ambiental que le sea de aplicación, la persona titular o promotora deberá solicitar el nuevo instrumento ante el órgano ambiental competente para su otorgamiento.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Están sujetas La entrada en el Registro de Entrada Municipal de la DECLARACIÓN RESPONSABLE DE EFECTOS AMBIENTALES en modelo normalizado MO.DREA totalmente cumplimentado y acompañado de la documentación señalada como obligatoria, supondrá el cumplimiento del procedimiento de prevención ambiental previsto en la LGAM, sin perjuicio de las facultades de control posterior por parte de los servicios municipales.

- DECLARACIÓN RESPONSABLE EN MODELO MO.DREA TOTALMENTE CUMPLIMENTADO

CESE DE LA ACTIVIDAD.

Las personas titulares o promotoras de las actuaciones que hayan obtenido declaración responsable de los efectos ambientales deberán comunicar al ayuntamiento el cese definitivo de su actividad con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista de cese.



La comunicación previa, a efectos de la Ley 7/2021 y su Reglamento, es el documento mediante el cual la persona interesada pone en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actuación o el ejercicio de un derecho.

Están sujetos a comunicación previa al municipio, a los efectos de su constancia, realización y posible control posterior:

- a) El inicio de las obras autorizadas por licencia urbanística cuando la actuación de que se trate requiera proyecto técnico conforme a la legislación vigente. No será necesario comunicar dicho inicio en las actuaciones sometidas a declaración responsable.
- b) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.
- c) La paralización de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.
- d) La finalización de las obras con licencia o declaración responsable.
- e) El cambio de la dirección facultativa.

El modelo MO.CP comprende la comunicación previa de inicio de obras, paralización, prórroga de plazos, finalización de obras y cambio de la dirección facultativa.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Imprescindible para admitir a trámite la solicitud:

La señalada en el modelo MO.CP, según cada caso.

TRAMITACIÓN

La comunicación previa, no constituye una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección.

- **Las licencias urbanísticas** se otorgan por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

Los referidos plazos se podrán prorrogar antes de su vencimiento mediante la presentación de la comunicación previa, justificando su procedencia y nuevo plazo, no superior al inicialmente acordado. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia. En la prórroga para la terminación de las obras iniciadas se atenderá a la ordenación vigente en el momento de concesión de la licencia.

El plazo de eficacia de la licencia quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

- **La declaración responsable** autoriza para realizar los actos objeto de ésta por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilizaciones y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.



El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si ésta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

La presentación de la comunicación previa determina la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes sobre el objeto de las mismas, y, a tales efectos, se emitirán los informes técnicos y jurídicos preceptivos, pronunciándose sobre la conformidad a la normativa.

Cuando la comunicación previa presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

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



10. CAMBIO DE TITULAR / DESISTIMIENTO / CESE / RENUNCIA

La comunicación previa es el documento mediante el cual la persona interesada pone en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actuación o el ejercicio de un derecho.

El modelo MO.CP comprende la comunicación previa de desistimiento de expediente en tramitación, cese de actividad con apertura, renuncia a licencia urbanística o declaración responsable de obra, cambio de titularidad de expediente en tramitación, cambio de titularidad de licencia urbanística o declaración responsable de obras en ejecución, y cambio de titularidad de licencia de apertura o declaración responsable de apertura.

Las declaraciones responsables de apertura de establecimientos de espectáculos públicos o actividades recreativas (establecimientos de hostelería, de ocio y esparcimiento, recreativos, deportivos, etc.) no podrán ser objeto de transmisión, el nuevo titular deberá presentar nueva **DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APERTURA** en Modelo MO.DRA

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Imprescindible para admitir a trámite la solicitud:

La señalada en el modelo MO.CP, según cada caso.

TRAMITACIÓN

La comunicación previa, no constituye una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección.

La presentación de la comunicación previa determina la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes sobre el objeto de las mismas, y, a tales efectos, se emitirán los informes necesarios, sobre la conformidad a la normativa.

Cuando la comunicación previa presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, faculta para realizar la actuación pretendida.



ANEXO
CONTENIDO MEMORIA/PROYECTO SEGÚN TIPO DE OBRA



A) MEMORIA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA PARA OBRAS QUE NO REQUIEREN MEMORIA TÉCNICA, NI PROYECTO SEGÚN LEGISLACIÓN

Definirá de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el **contenido y detalle que requiera su objeto**.

El contenido de la memoria descriptiva será el siguiente:

- Memoria:** Descripción de las obras con fotografías de las zonas donde se va a intervenir.
Declaración de asimilado a fuera de ordenación AFO si el inmueble se encuentra en esa situación
- Planos:** Plano de situación de la finca y de emplazamiento de la obra dentro de la finca.
Croquis de las obras que se pretenden ejecutar.
- Presupuesto:** Presupuesto detallado por unidades de obra ajustado a los precios establecidos en las ordenanzas fiscales
- Seguridad y Salud:** Estudio Básico de Seguridad y Salud, o si éste no fuera exigible, medidas de seguridad previstas en función del alcance de la obra, si fuesen necesarias.

Para actuaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico, deberá aportarse junto a la solicitud de licencia o declaración responsable, resolución favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

No será necesaria la autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, en los inmuebles comprendidos: a) En el entorno de un Bien de Interés Cultural de los enumerados en la letra b). b) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Monumentos y Jardines Históricos. La realización de cualquiera de estas obras deberá ser comunicada con carácter previo a la administración competente en materia de cultura. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, esta administración valorará la intervención y formulará, en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

La Consejería de Cultura es la administración competente en materia de patrimonio histórico para la ejecución de las siguientes obras:

- Las obras y actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.
- Las obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural.

Para las demás actuaciones en el Conjunto Histórico la administración competente es el Ayuntamiento, por delegación de la Junta de Andalucía, que ejerce esta competencia a través de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE).

B) MEMORIA TÉCNICA O PROYECTO EXIGIBLE SEGÚN LEGISLACIÓN NO LOE (Ley 38/1999)

Definirá de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el **contenido y detalle que requiera su objeto**. Suscrito por técnico competente, cuya competencia se deberá acreditar mediante documento emitido por el Colegio profesional o declaración responsable del técnico, en el que conste la identidad y habilitación profesional del técnico que lo suscribe.

El contenido del proyecto o memoria técnica justificativa en su caso será el siguiente:

- Memoria:** Memoria descriptiva y justificativa con fotografías de ESTADO ACTUAL.
Determinación de la situación JURÍDICO URBANÍSTICA del inmueble, según el caso:
- Con licencia
 - Sin licencia (en el caso de infracciones no prescritas procederían las correspondientes medidas de disciplina urbanística):
 - Con propuesta de legalización (incluyendo en su caso demoliciones necesarias).
 - Con certificación de antigüedad que permita asimilarlas a actuaciones con licencia según la Ley 7/2021.



- Con declaración de asimilado a fuera de ordenación

Régimen de actuaciones autorizables en consecuencia

Cuadros de superficies útiles y construidas por plantas, de estado actual y reformado
Justificación del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables y de los documentos aplicables de Código técnico de la Edificación CTE y del Decreto autonómico vigente en materia de accesibilidad.

Para el caso de instalaciones con reglamentación específica, se contemplará asimismo su cumplimiento.

Planos: Plano de situación de la finca y de emplazamiento de la obra dentro de la finca.

Planos de estado actual y de propuesta de obras, tanto de plantas como de alzados y secciones, con cotas y superficies, y detalles descriptivos necesarios para ejecutar la obra. Planos de Seguridad Incendios (DB-SI) y Accesibilidad (DB-SUA y Decreto autonómico vigente).

Representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando las coordenadas UTM de la superficie ocupada por las edificaciones. 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.

Mediciones y

Presupuesto: Ajustado a los precios establecidos en las ordenanzas fiscales presupuesto detallado:
Cuadro de precios agrupado por capítulos.

Seguridad y Salud: Estudio/Estudio Básico de Seguridad y Salud, o si éste no fuera exigible, medidas de seguridad previstas en función del alcance de la obra.

Para actuaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico, deberá aportarse junto a la solicitud de licencia o declaración responsable, resolución favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico y proyecto diligenciado con la preceptiva aprobación de esa administración si no se identifica en la resolución mediante referencia a número de visado o de registro, cuando el proyecto aprobado se encuentre visado o con validación de registro de entrada.

No será necesaria la autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, en los inmuebles comprendidos: a) En el entorno de un Bien de Interés Cultural de los enumerados en la letra b). b) En los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Monumentos y Jardines Históricos. La realización de cualquiera de estas obras deberá ser comunicada con carácter previo a la administración competente en materia de cultura. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, esta administración valorará la intervención y formulará, en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas que se consideren convenientes.

La Consejería de Cultura es la administración competente en materia de patrimonio histórico para la ejecución de las siguientes obras:

- Las obras y actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.
- Las obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural.

Para las demás actuaciones en el Conjunto Histórico la administración competente es el Ayuntamiento, por delegación de la Junta de Andalucía, que ejerce esta competencia a través de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE).

C) PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS EXIGIBLE SEGÚN LOE (Ley 38/1999)

Definirá de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.



El contenido del proyecto será el determinado en el Código Técnico de la Edificación CTE con el alcance adecuado a la intervención, y con las siguientes particularidades (los marcados con asterisco (*) son los que, al menos, debe contener el Proyecto Básico):

Memoria

1. Memoria descriptiva y justificativa con fotografías de ESTADO ACTUAL y NOTA SIMPLE del Registro de la Propiedad de la finca, actualizada (máximo 3 meses). *
2. Determinación de la situación JURÍDICO URBANÍSTICA del inmueble, según el caso*:
 - Con licencia
 - Sin licencia (en el caso de infracciones no prescritas procederían las correspondientes medidas de disciplina urbanística):
 - Con propuesta de legalización (incluyendo en su caso demoliciones necesarias).
 - Con certificación de antigüedad que permita asimilarlas a actuaciones con licencia según Decreto 3/2019.
- Régimen de actuaciones autorizables en consecuencia
3. Cuadros de superficies útiles y construidas por plantas. *
4. Justificación del cumplimiento de la Normativa Urbanística (condiciones de la parcela, de la edificación, de los usos...). *
5. Memoria constructiva.
6. Cumplimiento del CTE, con especial referencia a DB-SI* y DB-SUA.
7. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones obligatorios (Accesibilidad, Seguridad contra incendios en establecimientos Industriales, ...). *
8. Anejos a la memoria: Tantos como sean necesarios para la definición y justificación de las obras:
 - Información geotécnica
 - Cálculo de la estructura
 - Protección contra el incendio*
 - Instalaciones del edificio
 - Eficiencia energética
 - Estudio de impacto ambiental*
 - Plan de control de calidad

II. Planos: Tantos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras. Deben incluirse planos de ESTADO ACTUAL y planos de PROPUESTA:

- Plano de situación *
- Plano de emplazamiento (con plantas y secciones topográficas completas de linde a linde) acotado*
- Plano de urbanización*
- Plantas generales acotadas*
- Planos de cubiertas acotados*
- Alzados y secciones, con superposición de secciones topográficas, acotados*
- Seguridad Incendios (DB-SI) *
- Accesibilidad (DB-SUA y Decreto autonómico vigente) *
- Planos de estructura
- Planos de instalaciones
- Planos de definición constructiva
- Memorias gráficas
- Otros

III. Pliego de condiciones

IV. Mediciones

- V. Presupuesto** ajustado a los precios establecidos en las ordenanzas fiscales
- Presupuesto aproximado: Valoración aproximada de la ejecución material por capítulos. *
 - Presupuesto detallado: Cuadro de precios agrupado por capítulos

VI. Estudio/Estudio Básico de Seguridad y Salud

VII. PROYECTOS PARCIALES, DOCUMENTOS TÉCNICOS DE TECNOLOGÍAS ESPECÍFICAS O INSTALACIONES, O AQUELLOS PREVISTOS POR LEGISLACIONES SECTORIALES COMO COMPLEMENTO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN, Y CUYA COORDINACIÓN CON EL PROYECTO PRINCIPAL DEBE SER ASUMIDA POR EL REDACTOR DEL MISMO

En caso de afección a servicios públicos, en el Proyecto se incluirán los INFORMES de las compañías de servicios urbanos (como mínimo suministro de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento), así como las OBRAS REQUERIDAS en su caso por dichas compañías. Caso de que deban ejecutarse en suelo de dominio y uso público, se presentarán en SEPARATA, para su tramitación de acuerdo al "Reglamento para la ejecución de obras de calas en las vías públicas y mantenimiento urbano de la ciudad".

Para actuaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico, deberá aportarse junto a la solicitud de licencia o declaración responsable, resolución favorable de la administración competente en materia de patrimonio



histórico y proyecto diligenciado con la preceptiva aprobación de esa administración si no se identifica en la resolución mediante referencia a número de visado o de registro, cuando el proyecto aprobado se encuentre visado o con validación de registro de entrada.

La Consejería de Cultura es la administración competente en materia de patrimonio histórico para la ejecución de las siguientes obras:

- Las obras y actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.
- Las obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural.

Para las demás actuaciones en el Conjunto Histórico la administración competente es el Ayuntamiento, por delegación de la Junta de Andalucía, que ejerce esta competencia a través de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE).

D) PROYECTO TÉCNICO DE DEMOLICIÓN

Definirá de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y justificar su cumplimiento.

Se compondrá al menos de:

- Memoria descriptiva y justificativa para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y:
 - Justificación del cumplimiento de normativa urbanística
 - Justificación del cumplimiento de reglamentaciones técnicas aplicables
 - Indicación del periodo de ejecución previsto reservándose el Ayuntamiento la posibilidad de reducir estos plazos
- Plano topográfico de la parcela y del emplazamiento de las edificaciones en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso.
- Planos de ESTADO ACTUAL de plantas, alzados y secciones, acotados.
- Planos de propuesta sobre el estado en que quedará la parcela, con la misma información contemplada para el topográfico
- Presupuesto de ejecución material, ajustado a los precios establecidos en las ordenanzas fiscales.
- Documentación fotográfica del edificio o parte del mismo a demoler.
- En caso de afección a servicios públicos, en el Proyecto se incluirán los INFORMES de las compañías de servicios urbanos (como mínimo suministro de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento), así como las OBRAS REQUERIDAS en su caso por dichas compañías. Caso de que deban ejecutarse en suelo de dominio y uso público, se presentarán en SEPARATA, para su tramitación de acuerdo con el "Reglamento para la ejecución de obras de calas en las vías públicas y mantenimiento urbano de la ciudad".
- Estudio/Estudio Básico de Seguridad y Salud.

Para actuaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico, deberá aportarse junto a la SOLICITUD DE LICENCIA, resolución favorable de la Consejería de Cultura y proyecto diligenciado con la preceptiva aprobación de esa administración si no se identifica en la resolución mediante referencia a número de visado o de registro, cuando el proyecto aprobado se encuentre visado o con validación de registro de entrada.

E) PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA

El proyecto técnico, VISADO O CON ACREDITACIÓN DEL TÉCNICO según el alcance de la obra, y APROBADO en su caso por el organismo sectorial que proceda, definirá de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y justificar su cumplimiento.



Se compondrá al menos de:

- Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, y de la reglamentación aplicable.
- Plano de situación que permita identificar de manera inequívoca todas las fincas y parcelas afectadas
- Plano de emplazamiento en la parcela.
- Planos de estado actual, y descripción fotográfica de ESTADO ACTUAL.
- Planos de propuesta, de plantas, alzados y secciones.
- Planos de estructura, instalaciones y detalles constructivos.
- Presupuesto de Ejecución Material detallado.
- En caso de afección a servicios públicos, en el Proyecto se incluirán los INFORMES de las compañías de servicios urbanos (como mínimo suministro de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento), así como las OBRAS REQUERIDAS en su caso por dichas compañías. Caso de que deban ejecutarse en suelo de dominio y uso público, se presentarán en SEPARATA, para su tramitación de acuerdo al "Reglamento para la ejecución de obras de calas en las vías públicas y mantenimiento urbano de la ciudad".
- Estudio/ Estudio Básico de Seguridad y Salud

Para actuaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico, deberá aportarse junto a la solicitud de licencia o declaración responsable, resolución favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico y proyecto diligenciado con la preceptiva aprobación de esa administración si no se identifica en la resolución mediante referencia a número de visado o de registro, cuando el proyecto aprobado se encuentre visado o con validación de registro de entrada.

La Consejería de Cultura es la administración competente en materia de patrimonio histórico para la ejecución de las siguientes obras:

- Las obras y actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.
- Las obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural.

Para las demás actuaciones en el Conjunto Histórico la administración competente es el Ayuntamiento, por delegación de la Junta de Andalucía, que ejerce esta competencia a través de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE).

F) PROYECTOS TÉCNICOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

MOVIMIENTOS DE TIERRA Y DEPÓSITO DE MATERIALES:

Documentación técnica suscrita por técnico competente (cuya competencia se deberá acreditar), que definirá de modo completo las obras a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma sea posible la ejecución con su correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con justificación del cumplimiento de la normativa urbanística.
- b. Referencias catastrales de todas las parcelas afectadas.
- c. Plano de situación que permita identificar de manera inequívoca todas las fincas y parcelas afectadas.
- d. Planos de estado actual, de plantas y secciones del terreno, y descripción fotográfica de ESTADO ACTUAL.
- e. Planos de propuesta, de plantas y secciones del terreno.
- f. Medidas de Seguridad y Salud
- g. Presupuesto de Ejecución Material detallado.

EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y EXPLOTACIÓN DE CANTERAS:

Documentación técnica suscrita por técnico competente (cuya competencia se deberá acreditar), que definirá de modo completo las obras a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma sea posible la ejecución con su correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con justificación del cumplimiento de la normativa urbanística, con cuantificación y cualificación de los áridos a extraer.
- b. Referencias catastrales de todas las parcelas afectadas.
- c. Plano de situación que permita identificar de manera inequívoca todas las fincas y parcelas afectadas.
- d. Planos de estado actual, plantas y secciones del terreno, y descripción fotográfica de ESTADO ACTUAL.



- e. Planos de propuesta, de plantas y secciones del terreno.
- f. Medidas de Seguridad y Salud
- g. Presupuesto de Ejecución Material detallado.

CONSTRUCCIÓN DE PISCINAS:

PROYECTO TÉCNICO suscrito por técnico competente (visado por su colegio profesional si son piscinas de uso público), que definirá de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y de otros reglamentos y disposiciones obligatorios, (Accesibilidad, seguridad de utilización, seguridad y protección contra incendios, Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos...).
- b. Referencias catastrales de todas las parcelas afectadas.
- c. Plano de situación que permita identificar de manera inequívoca todas las fincas y parcelas afectadas.
- d. Planos de estado actual, de plantas, alzados y secciones, y descripción fotográfica de ESTADO ACTUAL.
- e. Planos de propuesta, de plantas alzados y secciones, planos de estructura y detalles constructivos.
- f. Planos de instalaciones y justificación del cumplimiento de la reglamentación aplicable al respecto.
- g. Estudio Básico de Seguridad y Salud
- h. Presupuesto de Ejecución Material detallado.

INSTALACIÓN DE GRÚAS TORRE:

PROYECTO TÉCNICO suscrito por técnico competente, que definirá de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y de otros reglamentos y disposiciones obligatorios.
- b. Referencias catastrales de todas las parcelas afectadas.
- c. Plano de situación que permita identificar de manera inequívoca todas las fincas y parcelas afectadas.
- d. Planos de estado actual, de plantas, alzados y secciones, y descripción fotográfica de ESTADO ACTUAL.
- e. Planos de propuesta, de plantas alzados y secciones, planos de estructura y detalles constructivos.
- f. Planos de instalaciones y justificación del cumplimiento de la reglamentación aplicable al respecto.
- g. Estudio Básico de Seguridad y Salud
- h. Presupuesto de Ejecución Material detallado.

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES DE CARÁCTER TEMPORAL DESTINADAS A ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS:

PROYECTO TÉCNICO suscrito por técnico competente, cuya competencia se deberá acreditar (y visado si contempla atracciones de feria), que definirá de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y de otros reglamentos y disposiciones obligatorios, (Accesibilidad, seguridad de utilización, seguridad y protección contra incendios, Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos...).
- b. Referencias catastrales de todas las parcelas afectadas.
- c. Plano de situación que permita identificar de manera inequívoca todas las fincas y parcelas afectadas.
- d. Planos de estado actual, de plantas, alzados y secciones, y descripción fotográfica de ESTADO ACTUAL.
- e. Planos de propuesta, de plantas alzados y secciones, planos de estructura y detalles constructivos.
- f. Planos de instalaciones y justificación del cumplimiento de la reglamentación aplicable al respecto.
- g. Medidas de Seguridad y Salud.
- h. Presupuesto de Ejecución Material detallado.

En caso de afección a servicios urbanos, en el Proyecto se incluirán los INFORMES de las compañías de servicios urbanos (como mínimo suministro de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento), así como las OBRAS REQUERIDAS en su caso por dichas compañías. Caso de que deban ejecutarse en suelo de dominio y uso público, se presentarán en SEPARATA, para su tramitación de acuerdo al "Reglamento para la ejecución de obras de calas en las vías públicas y mantenimiento urbano de la ciudad".

Para actuaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico, deberá aportarse junto a la solicitud de licencia o declaración responsable, resolución favorable de la administración competente en materia de patrimonio



histórico y proyecto diligenciado con la preceptiva aprobación de esa administración si no se identifica en la resolución mediante referencia a número de visado o de registro, cuando el proyecto aprobado se encuentre visado o con validación de registro de entrada.

La Consejería de Cultura es la administración competente en materia de patrimonio histórico para la ejecución de las siguientes obras:

- Las obras y actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.
- Las obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural.

Para las demás actuaciones en el Conjunto Histórico la administración competente es el Ayuntamiento, por delegación de la Junta de Andalucía, que ejerce esta competencia a través de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE).

G) EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

- El documento técnico a presentar en su caso se denomina “EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN”, y si se prevé además de legalizar lo ejecutado, ejecutar otras obras pendientes, se denomina “EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN Y PROYECTO DE TERMINACIÓN”.
- Su contenido será equivalente al del documento técnico que se hubiese requerido para la ejecución de las obras y a su correspondiente certificado final de obra, en su caso. Por tanto, si no se incluyesen obras pendientes de ejecutar, para la tramitación de la ocupación o utilización si procediese, no será necesario aportar certificado final de obra.
- Si no se requiere la ejecución de obras pendientes, sino solamente legalización de obras ya ejecutadas no será necesario aportar ninguna documentación relativa a medidas de seguridad y salud en la obra, ni control de calidad, ni gestión de residuos si ha transcurrido más de 5 años desde su terminación, ni pliego de condiciones, y el resumen económico debe denominarse “valoración”, y no presupuesto.
- En cuanto a la necesidad de VISADO de los expedientes de legalización, se estará a las mismas reglas que hubiese requerido el proyecto si se hubiera solicitado la licencia antes de la ejecución de las obras.
- Si solamente se contempla legalización, en el EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN deben aportarse planos de estado PREVIO y planos de estado ACTUAL a legalizar.
- Sin embargo, en el caso de que sea necesaria la ejecución de obras de terminación, en los planos del EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN Y PROYECTO DE TERMINACIÓN hay que reflejar además del estado PREVIO y el estado ACTUAL, el estado REFORMADO futuro, conteniendo en este caso para las obras pendientes la documentación relativa a medidas de seguridad y salud en la obra, control de calidad, gestión de residuos, pliego de condiciones y presupuesto que procediesen. Una vez ejecutadas las obras pendientes, deberá certificarse su final.
- Además de los planos descriptivos, se deben aportar los de instalaciones al menos a nivel de esquema, con la información que pueda deducirse de la inspección visual y ensayos que se estimen oportunos.
- Para ser legalizable la actuación se debe cumplir toda la normativa urbanística vigente en el momento de tramitar la legalización.
- En cuanto a la normativa técnica, el proyecto debe evaluar su cumplimiento, teniendo en cuenta que las obras ejecutadas tras la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación CTE deben cumplir las condiciones de seguridad, tanto de utilización como de protección contra incendios, para lo cual pueden ser necesarias obras de terminación.
- En cualquier caso, el documento técnico debe incluir CERTIFICADO DE LEGALIZACIÓN que haga constar que la edificación reúne condiciones de solidez, seguridad y es apta para el uso a que se destina.
- Para actuaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico, deberá aportarse junto a la solicitud de licencia o declaración responsable, resolución favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico y proyecto diligenciado con la preceptiva aprobación de esa administración si no se identifica en la resolución mediante referencia a número de visado o de registro, cuando el proyecto aprobado se encuentre visado o con validación de registro de entrada.
- La Consejería de Cultura es la administración competente en materia de patrimonio histórico para la



ejecución de las siguientes obras:

- ✓ Las obras y actuaciones en los Monumentos, Jardines Históricos, Zonas Arqueológicas, así como en el ámbito territorial vinculado a actividades de interés etnológico.
- ✓ Las obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural.
- ✓ Para las demás actuaciones en el Conjunto Histórico la administración competente es el Ayuntamiento, por delegación de la Junta de Andalucía, que ejerce esta competencia a través de la Comisión Municipal de Seguimiento y Evaluación del Plan Especial (COMSEPE).