

# CURSO/GUÍA PRÁCTICA LICENCIAS URBANÍSTICAS





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?.....</b>	<b>21</b>
<b>Introducción. ....</b>	<b>22</b>
<b>PARTE PRIMERA. ....</b>	<b>24</b>
<b>Marco general de las licencias urbanísticas.....</b>	<b>24</b>
<b>Capítulo 1: Fundamentos y definiciones de las licencias urbanísticas .....</b>	<b>24</b>
<b>1. Concepto y naturaleza jurídica de la licencia urbanística .....</b>	<b>24</b>
a. Finalidad y funciones públicas .....	24
b. Principios de sostenibilidad y resiliencia .....	24
c. Derechos y deberes de los solicitantes .....	25
<b>2. Fuentes y jerarquía normativa aplicables a las licencias urbanísticas .....</b>	<b>25</b>
a. Tratados internacionales y directivas europeas .....	25
b. Leyes estatales y reglamentos ejecutivos .....	25
c. Ordenanzas locales y normas técnicas .....	26
<b>3. Terminología comparada en licencias urbanísticas .....</b>	<b>26</b>
a. Civil law (permiso de edificación) .....	26
b. Common law (building permit / planning consent) .....	26
c. Sistemas híbridos y emergentes .....	26
<b>4. Competencias administrativas en materia de licencias urbanísticas.....</b>	<b>27</b>
a. Distribución vertical (Estado–región–municipio) .....	27
b. Autoridades urbanísticas y entidades colaboradoras .....	27
c. Colaboración público-privada certificadora .....	27
<b>5. Evolución histórica de las licencias urbanísticas .....</b>	<b>27</b>
a. Antecedentes preindustriales y códigos sanitarios .....	27
b. Urbanismo moderno y zonificación .....	27
c. Digitalización y ventanilla única.....	28
<b>6. Retos globales actuales de las licencias urbanísticas.....</b>	<b>28</b>
a. Urbanización acelerada y vivienda asequible.....	28
b. Cambio climático y mitigación de riesgos .....	28
c. Gobernanza multinivel y transparencia.....	28
<b>Capítulo 2: Sistemas normativos comparados de licencias urbanísticas.....</b>	<b>30</b>
<b>1. Modelos de derecho continental (civil law).....</b>	<b>30</b>
a. Francia, Alemania y España .....	30
b. Trámite codificado y control judicial .....	31
c. Planificación vinculante .....	31
<b>2. Modelos de common law en licencias urbanísticas.....</b>	<b>32</b>
a. Reino Unido, EE. UU. y Australia .....	32
b. Permits vs. zoning approvals .....	32
c. Peso de la jurisprudencia .....	33
<b>3. Sistemas federales y descentralizados .....</b>	<b>33</b>
a. EE. UU.: competencia local predominante .....	33



b. Brasil y México: marcos estatales .....	33
c. Coordinación intergubernamental .....	34
<b>4. Asia y Oceanía: licencias urbanísticas en economías avanzadas .....</b>	<b>34</b>
a. Japón y Corea del Sur .....	34
b. Singapur y Hong Kong .....	34
c. Planificación integrada y smart-cities .....	34
<b>5. América Latina y África: desafíos emergentes .....</b>	<b>35</b>
a. Chile, Argentina y Colombia .....	35
b. Sudáfrica y Marruecos .....	35
c. Fortalecimiento institucional .....	35
<b>6. Armonización y directrices internacionales sobre licencias urbanísticas.....</b>	<b>36</b>
a. Agenda 2030 y ODS 11 .....	36
b. Carta de Leipzig y Nueva Agenda Urbana .....	36
c. Programas piloto de interoperabilidad .....	36
<b>PARTE SEGUNDA.....</b>	<b>37</b>
<b>Tipos de licencias urbanísticas y títulos habilitantes.....</b>	<b>37</b>
<b>Capítulo 3: Tipologías de licencias urbanísticas.....</b>	<b>37</b>
<b>1. Licencias urbanísticas de obra mayor .....</b>	<b>37</b>
a. Nueva edificación .....	37
b. Rehabilitación integral .....	38
c. Restauración patrimonial .....	39
<b>2. Licencias urbanísticas de obra menor .....</b>	<b>39</b>
a. Reformas interiores .....	39
b. Mantenimiento estructural .....	40
c. Instalaciones auxiliares .....	40
<b>3. Licencias urbanísticas de uso provisional y temporales .....</b>	<b>41</b>
a. Construcciones ligeras y casetas .....	41
b. Ocupación de vía pública .....	42
c. Eventos y espectáculos .....	42
<b>4. Licencias urbanísticas de parcelación y segregación .....</b>	<b>43</b>
a. División de fincas .....	43
b. Reparcelación y reajuste de parcelas .....	44
c. Inscripción registral y catastral .....	44
<b>5. Licencias urbanísticas de primera ocupación y actividad .....</b>	<b>45</b>
a. Certificados de idoneidad .....	45
b. Conexiones a servicios esenciales .....	45
c. Declaraciones de conformidad .....	46
<b>6. Títulos habilitantes especiales y exenciones urbanísticas .....</b>	<b>47</b>
a. Autorizaciones patrimoniales .....	47
b. Obras en suelo no urbanizable .....	47
c. Exenciones por interés público .....	48
<b>Capítulo 4: Declaración responsable, comunicación previa y licencias urbanísticas simplificadas.....</b>	<b>49</b>
<b>1. Declaración responsable en licencias urbanísticas .....</b>	<b>49</b>



a. Fundamento legal y alcance .....	49
b. Efectos jurídicos y plazos.....	50
c. Responsabilidad del declarante.....	50
d. Obras y actividades sujetas .....	50
e. Exclusiones y límites .....	51
f. Requisitos formales.....	51
Formulario normalizado y firma electrónica.....	51
Memoria técnica mínima .....	51
Seguro de responsabilidad civil.....	51
Documentación gráfica (planos, fotografías).....	51
g. Procedimiento de presentación .....	52
h. Control posterior y supervisión administrativa .....	52
<b>2. Comunicación previa en actuaciones urbanísticas .....</b>	<b>53</b>
a. Actos sometidos .....	53
b. Documentación mínima .....	53
c. Control a posteriori.....	54
<b>3. Licencias urbanísticas simplificadas y permiso único .....</b>	<b>54</b>
a. Ventanilla única y tramitación integrada .....	54
b. Procedimientos exprés.....	54
c. Convenios interadministrativos .....	55
<b>4. Eficacia temporal y caducidad de licencias simplificadas .....</b>	<b>55</b>
a. Plazos de inicio y terminación .....	55
b. Prórrogas regladas.....	55
c. Procedimiento de declaración de caducidad.....	55
<b>5. Colaboración público-privada en licencias urbanísticas .....</b>	<b>56</b>
a. Entidades certificadoras urbanísticas .....	56
b. Garantías y seguros de responsabilidad.....	56
c. Supervisión administrativa .....	56
<b>6. Casuística práctica de simplificación de licencias urbanísticas.....</b>	<b>56</b>
a. Vivienda industrializada.....	56
b. Medidas COVID-19 de urgencia .....	57
c. Áreas de regeneración urbana .....	57
<b>PARTE TERCERA. ....</b>	<b>58</b>
Procedimientos administrativos de licencias urbanísticas .....	58
<b>Capítulo 5: Tramitación de solicitudes de licencias urbanísticas .....</b>	<b>58</b>
<b>1. Presentación de la solicitud y checklist inicial .....</b>	<b>58</b>
a. Modelo oficial de formulario.....	58
b. Acreditación de titularidad.....	59
c. Copias digitales certificadas.....	59
<b>2. Proyecto técnico y visado colegial en licencias urbanísticas .....</b>	<b>60</b>
a. Proyecto básico y de ejecución .....	60
b. Firmas de técnicos competentes.....	60
c. Control de calidad documental.....	61
<b>3. Tasas e impuestos vinculados a licencias urbanísticas .....</b>	<b>61</b>
a. Tasa municipal por servicios urbanísticos .....	61
b. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).....	61



c. Beneficios fiscales y bonificaciones verdes.....	62
<b>4. Subsanación de deficiencias y plazos de resolución .....</b>	<b>62</b>
a. Requerimientos formales .....	62
b. Cómputo de plazos legales.....	63
c. Silencio administrativo positivo/negativo .....	63
<b>5. Informes sectoriales y participación de terceros .....</b>	<b>64</b>
a. Informes municipales preceptivos .....	64
b. Vistos buenos de organismos externos.....	64
c. Alegaciones vecinales .....	64
<b>6. Seguimiento electrónico y trazabilidad de expedientes .....</b>	<b>65</b>
a. Registro telemático .....	65
b. Firma electrónica y notificaciones.....	65
c. Indicadores de desempeño .....	65
<b>Capítulo 6: Resolución, revisión y control de licencias urbanísticas.....</b>	<b>67</b>
<b>1. Resolución expresa y acto presunto de licencia urbanística .....</b>	<b>67</b>
a. Contenido obligatorio de la resolución .....	67
b. Condicionamientos técnicos .....	67
c. Registro y publicidad .....	68
<b>2. Recursos administrativos y contenciosos en licencias urbanísticas.....</b>	<b>68</b>
a. Recurso de alzada y reposición .....	68
b. Recurso extraordinario de revisión .....	68
c. Vía contencioso-administrativa .....	69
<b>3. Revisión de oficio y revocación de licencias urbanísticas .....</b>	<b>69</b>
a. Supuestos de anulabilidad y nulidad .....	69
b. Procedimiento y garantías.....	69
c. Indemnizaciones por revocación .....	69
<b>4. Suspensión de licencias urbanísticas por planeamiento.....</b>	<b>70</b>
a. Suspensión potestativa y automática.....	70
b. Publicidad y duración .....	70
c. Compensaciones económicas.....	70
<b>5. Caducidad y extinción de licencias urbanísticas.....</b>	<b>70</b>
a. Plazos de inicio, interrupción y finalización de obras .....	70
b. Procedimiento de declaración de caducidad .....	71
c. Efectos sobre edificaciones inacabadas.....	71
<b>6. Responsabilidad administrativa y patrimonial .....</b>	<b>71</b>
a. Responsabilidad del ayuntamiento .....	71
b. Responsabilidad de técnicos y promotores.....	71
c. Seguro decenal y garantías adicionales .....	71
<b>PARTE CUARTA .....</b>	<b>72</b>
Estudios de caso internacionales sobre licencias urbanísticas.....	72
<b>Capítulo 7: Licencias urbanísticas en Europa (Alemania, Francia y España) .....</b>	<b>72</b>
<b>1. Competencias y autoridades emisoras de licencias urbanísticas .....</b>	<b>72</b>
a. Modelo federal alemán .....	72
b. Prefecturas francesas .....	73



c. Comunidades autónomas españolas .....	73
<b>2. Procedimientos y documentación comparada.....</b>	<b>73</b>
a. Obras residenciales.....	73
b. Usos terciarios y comerciales .....	74
c. Suelo protegido y patrimonial .....	74
<b>3. Plazos de tramitación y costes de licencias urbanísticas .....</b>	<b>74</b>
a. Medias estadísticas .....	74
b. Tasas diferenciadas .....	75
c. Incentivos a la vivienda social .....	75
<b>4. Innovaciones tecnológicas en licencias urbanísticas europeas .....</b>	<b>75</b>
a. BIM obligatorio en Alemania.....	75
b. GEO-portales franceses .....	75
c. Interoperabilidad española.....	76
<b>5. Buenas prácticas y lecciones aprendidas .....</b>	<b>76</b>
a. Participación ciudadana .....	76
b. Transparencia en línea .....	76
c. Control posterior eficaz .....	76
<b>6. Caso real de proyecto de vivienda social .....</b>	<b>77</b>
a. Tramitación documental .....	77
b. Cronograma de hitos .....	77
c. Conclusiones técnicas .....	77
<b>Capítulo 8: Licencias urbanísticas en América (EE. UU., México y Chile).....</b>	<b>78</b>
<b>1. Modelos federales vs. centralizados .....</b>	<b>78</b>
a. Building permit y zoning approval estadounidenses.....	78
b. Sistemas estatales mexicanos .....	78
c. Ordenanza municipal chilena .....	79
<b>2. Tipologías y requisitos de licencias urbanísticas .....</b>	<b>79</b>
a. Permiso de construcción .....	79
b. Licencia de uso de suelo.....	80
c. Patente municipal.....	80
<b>3. Plazos, tasas e impacto económico .....</b>	<b>80</b>
a. Comparativa Chicago–CDMX–Santiago .....	80
b. Financiación de infraestructuras .....	81
c. Exenciones y estímulos .....	81
<b>4. Ventanilla única y simplificación procedural.....</b>	<b>81</b>
a. Portales electrónicos .....	81
b. Integración interinstitucional .....	82
c. Firma digital .....	82
<b>5. Retos y oportunidades .....</b>	<b>82</b>
a. Informalidad urbanística .....	82
b. Equidad socio-espacial .....	82
c. Resiliencia ante desastres.....	83
<b>6. Caso real de rascacielos en Chicago .....</b>	<b>83</b>
a. Cronología de permisos.....	83
b. Coordinación con utilities .....	83
c. Resultados y lecciones .....	83



<b>Capítulo 9: Licencias urbanísticas en Asia y Oceanía (Japón, Singapur y Australia) .....</b>	<b>84</b>
<b>1. Marco normativo y autoridades .....</b>	<b>84</b>
a. Urban Planning Act japonesa .....	84
b. Urban Redevelopment Authority singapurense.....	84
c. Sistemas estatales australianos .....	85
<b>2. Procedimientos de licencias urbanísticas .....</b>	<b>85</b>
a. Uso mixto y alta densidad .....	85
b. Infraestructuras críticas.....	86
c. Áreas sísmicas.....	86
<b>3. Herramientas tecnológicas avanzadas .....</b>	<b>86</b>
a. Inteligencia artificial de control.....	86
b. Blockchain registral .....	87
c. Sistemas de gestión BIM-SIG .....	87
<b>4. Licencias urbanísticas verdes y sostenibilidad .....</b>	<b>87</b>
a. Certificaciones LEED/BREEAM .....	87
b. Incentivos fiscales ecológicos.....	87
c. Economía circular .....	87
<b>5. Desafíos demográficos y de gobernanza .....</b>	<b>88</b>
a. Envejecimiento y accesibilidad.....	88
b. Migración interna .....	88
c. Coordinación Estado-municipio.....	88
<b>6. Caso real de renovación urbana en Tokio.....</b>	<b>88</b>
a. Plan maestro.....	88
b. Fases de permisión .....	88
c. Evaluación de resultados .....	89
<b>PARTE QUINTA. .....</b>	<b>90</b>
Tendencias futuras en licencias urbanísticas.....	90
<b>Capítulo 10: Transformación digital de los procedimientos de licencias urbanísticas .....</b>	<b>90</b>
<b>1. Plataformas electrónicas de tramitación .....</b>	<b>90</b>
a. Software as a Service (SaaS) .....	90
b. Expediente electrónico integral .....	91
c. Interoperabilidad entre organismos.....	91
<b>2. Firma electrónica y blockchain en licencias urbanísticas .....</b>	<b>91</b>
a. Certificados cualificados .....	91
b. Cadena de custodia documental .....	92
c. Pilotos de registro distribuido .....	92
<b>3. Estandarización y datos abiertos .....</b>	<b>93</b>
a. Modelos CityGML y LandXML.....	93
b. APIs de acceso público .....	93
c. Ventajas de transparencia .....	93
<b>4. Automatización e inteligencia artificial .....</b>	<b>94</b>
a. Validación automática de planos .....	94
b. Chatbots de atención ciudadana.....	94
c. Predictive analytics para plazos .....	94



<b>5. Ciberseguridad y protección de datos .....</b>	<b>95</b>
a. Riesgos y amenazas .....	95
b. Normativa GDPR.....	95
c. Buenas prácticas de seguridad .....	96
<b>6. Proyectos piloto y experiencias de vanguardia.....</b>	<b>96</b>
a. Estonia e-Government.....	96
b. Barcelona Urban Lab .....	96
c. Dubai Paperless Strategy .....	96
<b>Capítulo 11: Licencias urbanísticas verdes y sostenibilidad urbana.....</b>	<b>97</b>
<b>1. Integración de criterios ambientales en licencias urbanísticas .....</b>	<b>97</b>
a. Eficiencia energética obligatoria .....	97
b. Gestión de residuos de obra .....	98
c. Mitigación de huella de carbono .....	98
<b>2. Incentivos y compensaciones verdes en licencias urbanísticas.....</b>	<b>99</b>
a. Bonificaciones fiscales .....	99
b. Pagos por servicios ecosistémicos.....	99
c. Certificados de renovación urbana.....	99
<b>3. Participación ciudadana y gobernanza ambiental.....</b>	<b>100</b>
a. Plataformas de co-creación .....	100
b. Presupuestos participativos .....	100
c. Observatorios urbanos .....	100
<b>4. Marco normativo internacional para licencias urbanísticas sostenibles .....</b>	<b>101</b>
a. Directivas europeas de eficiencia .....	101
b. ISO 37120 y ODS 11 .....	101
c. Acuerdo de París .....	101
<b>5. Seguimiento y auditoría de impacto ambiental .....</b>	<b>101</b>
a. Indicadores de desempeño .....	101
b. Informes de cumplimiento .....	101
c. Revisión periódica.....	102
<b>6. Casos de éxito globales .....</b>	<b>102</b>
a. Bosco Verticale (Milán).....	102
b. Masdar City (Abu Dabi) .....	103
c. Distrito 22@ (Barcelona) .....	104
<b>PARTE SEXTA. .....</b>	<b>105</b>
<b>Herramientas prácticas para licencias urbanísticas .....</b>	<b>105</b>
<b>Capítulo 12: Flujogramas, cronogramas y mapas de proceso de licencias urbanísticas ....</b>	<b>105</b>
<b>1. FLUJOGRAMA UNIVERSAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>105</b>
SECCIÓN 1 – FASES OBLIGATORIAS .....	106
SECCIÓN 2 – PUNTOS DE CONTROL DE CALIDAD .....	106
SECCIÓN 3 – SALIDAS Y ENTREGABLES .....	106
<b>2. CRONOGRAMAS TIPO PARA OBRA MAYOR Y MENOR .....</b>	<b>107</b>
SECCIÓN 1 – LÍNEA BASE DE TIEMPOS .....	107
SECCIÓN 2 – GESTIÓN DE DESVIACIONES .....	107
<b>3. MATRIZ DE ROLES Y RESPONSABILIDADES (RACI) .....</b>	<b>108</b>



<b>4. DIAGRAMA DE INTERFAZ DIGITAL (API) .....</b>	<b>108</b>
SECCIÓN 1 – INTEGRACIÓN CON CATASTRO .....	108
SECCIÓN 2 – CONEXIÓN CON TESORERÍA MUNICIPAL .....	108
SECCIÓN 3 – PORTAL CIUDADANO .....	109
<b>5. PLANTILLA DE CUADRO DE MANDO DE EXPEDIENTES.....</b>	<b>109</b>
SECCIÓN 1 – KPIs BÁSICOS .....	109
SECCIÓN 2 – RIESGOS .....	109
SECCIÓN 3 – EXPORTACIÓN .....	109
<b>6. EJERCICIO GUIADO: TRAZADO COMPLETO DE UN EXPEDIENTE REAL.....</b>	<b>110</b>
SECCIÓN 1 – INPUTS INICIALES.....	110
SECCIÓN 2 – SECUENCIA DE TAREAS (marcar ✓ ) .....	110
SECCIÓN 3 – RESULTADOS ESPERADOS.....	110

## **Capítulo 13: Checklists exhaustivos para licencias urbanísticas .....**111

<b>1. CHECKLIST DOCUMENTAL DE OBRA MAYOR .....</b>	<b>111</b>
a. Documentación administrativa .....	112
b. Proyecto técnico básico y de ejecución.....	112
c. Estudios complementarios (EIA, acústica) .....	112
<b>2. CHECKLIST PARA OBRA MENOR Y REFORMAS INTERIORES .....</b>	<b>113</b>
a. Declaración responsable .....	113
b. Certificados de seguridad.....	113
c. Registro fotográfico .....	113
<b>3. CHECKLIST DE LICENCIAS URBANÍSTICAS PROVISIONALES .....</b>	<b>114</b>
a. Instalaciones temporales.....	114
b. Ocupaciones de espacios públicos .....	114
c. Eventos y espectáculos .....	114
<b>4. CHECKLIST DE CONTROL POST-LICENCIA Y PRIMERA OCUPACIÓN.....</b>	<b>115</b>
a. Libro del edificio .....	115
b. Certificados finales de obra .....	115
c. Conexiones a suministros .....	115
<b>5. CHECKLIST DE CADUCIDAD Y PRÓRROGA DE LICENCIAS.....</b>	<b>116</b>
a. Plazos clave.....	116
b. Documentación justificativa (prórroga) .....	116
c. Procedimiento de prórroga .....	116
<b>6. CHECKLIST DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA EN OBRA.....</b>	<b>117</b>
a. Acta de visita .....	117
b. Parámetros de seguridad .....	117
c. Registro de incidencias .....	117

## **Capítulo 14: Formularios y modelos de licencias urbanísticas.....**118

<b>1. MODELO DE SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRA MAYOR .....</b>	<b>118</b>
a. Datos del solicitante .....	118
b. Descripción del proyecto.....	119
c. Declaraciones juradas .....	119
<b>2. FORMULARIO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE URBANÍSTICA .....</b>	<b>120</b>
a. Texto legal íntegro.....	120
b. Responsabilidades y sanciones .....	120



c. Registro electrónico .....	120
	120
<b>3. ACTA DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS .....</b>	<b>121</b>
a. Identificación de carencias .....	121
b. Plazo de corrección .....	121
c. Resolución de archivo .....	121
<b>4. CERTIFICADO DE ENTIDAD COLABORADORA URBANÍSTICA (ECU) .....</b>	<b>122</b>
a. Verificación documental.....	122
b. Alcance de validación .....	122
c. Firma y sellado.....	122
<b>5. COMUNICACIÓN PREVIA PARA OBRA MENOR .....</b>	<b>123</b>
a. Descripción de actuaciones .....	123
b. Acreditación de impacto .....	123
c. Autoliquidación tasas .....	123
<b>6. CERTIFICADO DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN .....</b>	<b>124</b>
a. Informe final de obra.....	124
b. Conexión a servicios básicos .....	124
c. Resolución administrativa .....	124
<b>Capítulo 15: Plantillas y guías de informes técnicos para licencias urbanísticas .....</b>	<b>125</b>
<b>1. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL DE EVALUACIÓN DE PROYECTO .....</b>	<b>125</b>
a. Conformidad urbanística .....	125
b. Cumplimiento CTE .....	126
c. Propuesta de resolución .....	126
<b>2. INFORME JURÍDICO DE VIABILIDAD DE LICENCIA URBANÍSTICA.....</b>	<b>126</b>
a. Análisis normativo .....	126
b. Precedentes jurisprudenciales .....	127
c. Recomendación legal.....	127
<b>3. INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO.....</b>	<b>127</b>
a. Metodología .....	127
b. Medidas correctoras .....	128
c. Conclusiones .....	128
<b>4. INFORME DE COMPATIBILIDAD CON PATRIMONIO HISTÓRICO .....</b>	<b>128</b>
a. Identificación de bienes protegidos .....	128
b. Intervenciones permitidas.....	128
c. Condicionantes .....	129
<b>5. INFORME DE CADUCIDAD DE LICENCIA URBANÍSTICA .....</b>	<b>129</b>
a. Verificación de plazos .....	129
b. Inactividad constructiva .....	129
c. Propuesta de caducidad .....	130
<b>6. INFORME DE INSPECCIÓN FINAL Y ACTA DE CONFORMIDAD .....</b>	<b>130</b>
a. Comprobación de ejecución.....	130
b. Revisión de certificados.....	130
c. Declaración de aptitud.....	131
<b>Capítulo 16: Modelo general de Ordenanza Municipal para el otorgamiento de Licencias de Obra .....</b>	<b>132</b>



<b>CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>133</b>
Artículo 1. Naturaleza y objeto de la Ordenanza .....	133
Artículo 2. Ámbito de aplicación .....	133
Artículo 3. Sujeción a la legislación nacional y a los planes territoriales .....	133
<b>CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA (EXTRACTO MODELO) .....</b>	<b>133</b>
Artículo 4. Derecho de acceso .....	133
Artículo 7. Certificado de garantía urbanística .....	134
<b>CAPÍTULO 3. DOCUMENTACIÓN .....</b>	<b>134</b>
Artículo 14. Solicitud de licencia de obra mayor .....	134
Artículo 15. Licencia de obra menor .....	134
Artículo 16. Declaración responsable para obras menores sin ocupación de vía pública .....	135
Artículo 17. Declaraciones responsables de habitabilidad .....	135
Artículo 18. Solicitud de licencias ambientales y usos provisionales .....	135
Artículo 19. Solicitud de parcelaciones y divisiones de terreno .....	135
Artículo 20. Solicitud de primera ocupación .....	136
Artículo 21. Declaraciones responsables ambientales .....	136
Artículo 22. Comunicaciones de actividades inocuas .....	136
Artículo 23. Solicitud de licencias ambientales plenas .....	136
Artículo 24. Puesta en funcionamiento y transmisión de licencias .....	136
Artículo 25. Licencias de modificación de uso o vuelo .....	137
Artículo 26. División, aumento o disminución de unidades inmobiliarias .....	137
<b>CAPÍTULO 4. PROCEDIMIENTOS .....</b>	<b>137</b>
Artículo 27. Procedimiento general de licencia de obra mayor .....	137
Artículo 28. Procedimiento de licencia de obra menor .....	137
Artículo 29. Procedimiento de parcelación y segregación .....	137
Artículo 30. Intervenciones en bienes protegidos .....	138
Artículo 31. Procedimiento de primera ocupación .....	138
Artículo 32. Declaración responsable de obras interiores .....	138
Artículo 33. Declaración responsable de habitabilidad .....	138
Artículo 34. Licencia ambiental plena .....	138
Artículo 35. Declaración responsable ambiental .....	138
Artículo 36. Implantación de usos especiales y eventos temporales .....	139
Artículo 37. Autorizaciones de división o modificación de régimen jurídico .....	139
Artículo 38. Subsanación de deficiencias documentales .....	139
Artículo 39. Informes sectoriales externos .....	139
Artículo 40. Régimen de silencio administrativo .....	139
Artículo 41. Prórroga de licencias .....	139
Artículo 42. Modificación de licencias durante la obra .....	140
Artículo 43. Caducidad de licencias .....	140
Artículo 44. Revisión de oficio y revocación .....	140
<b>CAPÍTULO 5. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES .....</b>	<b>140</b>
Artículo 45. Obligaciones materiales .....	140
Artículo 46. Obligaciones formales .....	140
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES .....</b>	<b>141</b>
DISPOSICIÓN DEROGATORIA .....	142
DISPOSICIÓN FINAL .....	142
<b>Capítulo 17: FORMULARIOS INTERNACIONALES PARA EXPEDIENTES DE LICENCIA DE OBRA MAYOR.....</b>	<b>143</b>



<b>MODELO COMPLETO DE EXPEDIENTE .....</b>	<b>143</b>
a. SOLICITUD DEL INTERESADO .....	143
b. DECRETO DE TRAMITACIÓN / ACUSE DE RECIBO .....	144
c. COMUNICACIÓN INICIAL AL SOLICITANTE .....	145
d. SOLICITUD DE INFORME / AUTORIZACIÓN SECTORIAL .....	145
e. PETICIÓN DE INFORME TÉCNICO INTERNO .....	145
f. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL (PLANTILLA).....	146
g. REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN .....	146
h. INFORME JURÍDICO (PLANTILLA).....	146
i. PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN (TASAS E IMPUESTOS) .....	147
j. RESOLUCIÓN MUNICIPAL (OTORGAMIENTO / DENEGACIÓN) .....	147
k. NOTIFICACIÓN AL INTERESADO .....	148
l. DESISTIMIENTO DE SOLICITUD (ESCRITO DEL INTERESADO).....	148
m. SILENCIO ADMINISTRATIVO – SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN .....	148
n. RESOLUCIÓN POSTERIOR AL SILENCIO .....	148
<b>Capítulo 18: FORMULARIOS INTERNACIONALES PARA LICENCIAS DE OBRA MAYOR .....</b>	<b>149</b>
<b>1. LICENCIA DE OBRA DE NUEVA PLANTA .....</b>	<b>149</b>
a. SOLICITUD DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN .....	149
b. SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICIÓN Y NUEVA EDIFICACIÓN .....	150
c. SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS .....	151
<b>2. COMUNICACIÓN AL INTERESADO SOBRE TRÁMITE .....</b>	<b>151</b>
<b>3. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.....</b>	<b>152</b>
<b>4. INFORME TÉCNICO SOBRE SUBSANACIÓN .....</b>	<b>152</b>
<b>5. NOTIFICACIÓN DE SUSPENSIÓN POR TRAMITACIÓN DE NUEVO PLANEAMIENTO .....</b>	<b>152</b>
<b>6. INFORME DE GARANTÍA ECONÓMICA (FIANZA / AVAL).....</b>	<b>153</b>
<b>7. REQUERIMIENTO DE LICENCIA DE APERTURA PREVIA A OBRA.....</b>	<b>153</b>
<b>8. ESCRITO DE DESISTIMIENTO DE SOLICITUD .....</b>	<b>154</b>
<b>9. DECRETO / RESOLUCIÓN ACEPTANDO EL DESISTIMIENTO .....</b>	<b>154</b>
<b>10. INFORME PROPUESTA DE LICENCIA CONDICIONADA.....</b>	<b>155</b>
<b>11. INFORME DE DEFICIENCIAS SUBSANABLES (PROYECTO TÉCNICO) .....</b>	<b>155</b>
<b>12. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN FAVORABLE (MODELOS A, B, C) .....</b>	<b>156</b>
<b>13. PROPUESTA DE DENEGACIÓN .....</b>	<b>156</b>
<b>14. ACUERDO / RESOLUCIÓN DE CONCESIÓN .....</b>	<b>157</b>
<b>15. LICENCIA CON CONDICIONANTES .....</b>	<b>157</b>
<b>16. RESOLUCIÓN DE DENEGACIÓN .....</b>	<b>157</b>
<b>17. SEGUIMIENTO TÉCNICO DE OBRA – FICHA .....</b>	<b>158</b>
<b>18. COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES .....</b>	<b>158</b>
<b>19. DEVOLUCIÓN DE FIANZA – INFORME TÉCNICO .....</b>	<b>159</b>
<b>20. SOLICITUD DE CERTIFICADO DE ACTO PRESUNTO (SILENCIO) .....</b>	<b>159</b>



## **Capítulo 19: FORMULARIOS INTERNACIONALES PARA LICENCIAS DE OBRA MENOR .....160**

1. SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRA MENOR .....	160
2. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS .....	161
3. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL – OBRA MENOR .....	161
4. INFORME SOBRE FIANZA / GARANTÍA .....	162
5. DECRETO / RESOLUCIÓN DE CONCESIÓN .....	162
6. CATÁLOGO ORIENTATIVO DE OBRAS MENORES SUJETAS A LICENCIA .....	163
A. OBRAS AUXILIARES.....	163
B. PEQUEÑAS REPARACIONES Y ADECUACIONES.....	163
C. OCUPACIÓN TEMPORAL DE VÍA PÚBLICA .....	163
D. ACTUACIONES EN SOLARES O PATIOS .....	163

## **Capítulo 20: FORMULARIOS INTERNACIONALES. CADUCIDAD DE LICENCIAS URBANÍSTICAS165**

1. INICIACIÓN DE OFICIO – ANUNCIO Y TRÁMITE DE AUDIENCIA .....	165
2. DECRETO / RESOLUCIÓN DE INCOACIÓN (MODELO INTERNO) .....	166
3. ANUNCIO PÚBLICO (CUANDO EL TITULAR ES DESCONOCIDO O AUSENTE) .....	166
4. RESOLUCIÓN DECLARANDO LA CADUCIDAD.....	167
5. ANUNCIO DE RESOLUCIÓN DE CADUCIDAD (BREVE).....	167

## **Capítulo 21: FORMULARIOS INTERNACIONALES. SOLICITUDES PARA DIFERENTES LICENCIAS URBANÍSTICAS .....169**

1. SOLICITUD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN / SUBDIVISIÓN .....	169
2. SOLICITUD DE LICENCIA PARA MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	170
3. SOLICITUD DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN .....	171
4. SOLICITUD DE LICENCIA DE CAMBIO DE USO .....	171
5. SOLICITUD DE LICENCIA DE DEMOLICIÓN .....	172

## **PARTE SÉPTIMA .....173**

Práctica de licencias urbanísticas.....	173
---	-----

## **Capítulo 22: Casos prácticos guiados y ejercicios profesionales sobre licencias urbanísticas173**

1. Caso práctico 1: nueva edificación residencial en suelo urbano consolidado .....	173
a. Análisis de planeamiento .....	173
b. Solicitud de licencia .....	174
c. Resolución y condicionantes .....	174
2. Caso práctico 2: reforma interior sujeta a declaración responsable.....	175
a. Documentación mínima .....	175
b. Presentación electrónica.....	175
c. Control posterior .....	176
3. Caso práctico 3: evento temporal en vía pública .....	176
a. Comunicación previa .....	176
b. Informes de seguridad.....	176



c. Autorización final.....	176
<b>4. Caso práctico 4: obra mayor con edificación y urbanización simultáneas .....</b>	<b>177</b>
a. Avales y garantías .....	177
b. Supervisión de fases .....	177
c. Liberación de fianzas .....	177
<b>5. Caso práctico 5: proyecto industrial en suelo no urbanizable.....</b>	<b>178</b>
a. Procedimiento excepcional .....	178
b. Informes sectoriales .....	178
c. Resolución condicionada .....	178
<b>6. Caso práctico 6: caducidad y reposición de licencia urbanística .....</b>	<b>179</b>
a. Iniciación de expediente.....	179
b. Alegaciones del promotor .....	179
c. Declaración de caducidad .....	179
<b>Capítulo 23. Casos prácticos de Licencias Urbanísticas .....</b>	<b>180</b>
<b>Caso práctico 1. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Nueva edificación residencial en suelo urbano consolidado.....</b>	<b>180</b>
Causa del Problema.....	180
Soluciones Propuestas.....	180
1. Contratación de un Estudio Normativo Preliminar Integral.....	180
2. Redacción de Proyecto Básico y Estudio de Impacto Ambiental Simplificado (EIAS) Integral .....	181
3. Tramitación Unificada por Vía Telemática (Ventanilla Única) .....	181
4. Obtención de Garantías Financieras y Avales del 3 % del Presupuesto.....	182
5. Plan de Participación Vecinal y Comunicación Proactiva.....	182
Consecuencias Previstas.....	182
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	183
Lecciones Aprendidas .....	183
<b>Caso práctico 2. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Reforma interior sujeta a declaración responsable.</b>	<b>184</b>
Causa del Problema.....	184
Soluciones Propuestas.....	184
1. Análisis Previo de la Clasificación de Obra Menor y Servicios Urbanísticos .....	184
2. Elaboración de Proyecto Técnico Simplificado .....	184
3. Tramitación de la Declaración Responsable y Comunicación a la Comunidad de Propietarios .....	185
4. Plan de Control de Ejecución y Coordinación de Instalaciones .....	185
5. Gestión de Excepciones y Recursos en Vía Administrativa .....	186
Consecuencias Previstas.....	186
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	186
Lecciones Aprendidas .....	187
<b>Caso práctico 3. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Evento temporal en vía pública. ....</b>	<b>188</b>
Causa del Problema.....	188
Soluciones Propuestas.....	188
1. Elaboración de Plan Integral de Ocupación y Uso de Vía Pública .....	188
2. Simulación y Gestión de Tráfico y Movilidad .....	188
3. Proyecto de Instalaciones Temporales y Seguridad.....	189
4. Gestión Ambiental y Control Acústico .....	189
5. Tramitación Centralizada y Comunicación con Autoridades .....	189
Consecuencias Previstas.....	189
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	190
Lecciones Aprendidas .....	190



<b>Caso práctico 4. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Obra mayor con edificación y urbanización simultáneas.....</b>	<b>191</b>
Causa del Problema.....	191
Soluciones Propuestas.....	191
1. Integración de Procedimientos: Licencia Conjunta de Edificación y Urbanización.....	191
2. Desarrollo de Plano de Alineaciones y Rasantes Conjuntas .....	192
3. Plan de Gestión de Redes e Infraestructuras .....	192
4. Calendario Integrado de Obra y Urbanización (CPM) .....	192
5. Sistema de Control y Trazabilidad Digital de Expediente.....	193
Consecuencias Previstas.....	193
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	193
Lecciones Aprendidas .....	194
<b>Caso práctico 5. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Proyecto industrial en suelo no urbanizable. ....</b>	<b>195</b>
Causa del Problema .....	195
Soluciones Propuestas.....	195
1. Procedimiento Excepcional de Autorización en Suelo No Urbanizable .....	195
2. Elaboración de Informes Sectoriales Completos .....	196
3. Plan de Medidas Correctoras y Compensatorias .....	196
4. Gestión de Competencias y Coordinación Administrativa .....	196
5. Diseño de Garantías y Avales Ecológicos .....	197
Consecuencias Previstas.....	197
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	197
Lecciones Aprendidas .....	198
<b>Caso práctico 6. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Caducidad y reposición de licencia urbanística. ....</b>	<b>199</b>
Causa del Problema .....	199
Soluciones Propuestas.....	199
1. Recurso de Reposición Urgente y Suspensión de Efectos.....	199
2. Solicitud de Prórroga Excepcional y Actualización Documental .....	200
3. Plan de Inicio Parcial con Actuaciones de Urbanización Esenciales.....	200
4. Negociación de Condiciones de Nueva Licencia con Concesionarios de Servicios .....	200
5. Estrategia de Comunicación y Gestión de Compradores Afectados .....	201
Consecuencias Previstas.....	201
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	201
Lecciones Aprendidas .....	202
<b>Caso práctico 7. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Rehabilitación de inmueble catalogado en centro histórico.....</b>	<b>203</b>
Causa del Problema .....	203
Soluciones Propuestas.....	203
1. Análisis Previo de Catalogación y Evaluación Estructural .....	203
2. Redacción de Proyecto Básico de Intervención Patrimonial y Arquitectura.....	203
3. Tramitación Integrada Ante Patrimonio y Urbanismo .....	204
4. Plan de Conservación y Seguimiento Ambiental y Patrimonial .....	204
5. Participación Ciudadana y Transparencia Administrativa.....	205
Consecuencias Previstas.....	205
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	205
Lecciones Aprendidas .....	206
<b>Caso práctico 8. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." División de parcela para programa de vivienda asequible.....</b>	<b>207</b>
Causa del Problema .....	207
Soluciones Propuestas.....	207



1. Análisis Documental Catastral y Registral .....	207
2. Redacción de Proyecto de Parcelación y Estudio de Aptitud.....	207
3. Obtención de Aprobación de la Junta de Gobierno Local.....	208
4. Inscripción en Catastro y Coordinación con Notaría.....	208
5. Gestión y Cancelación de Cargas Previas .....	208
Consecuencias Previstas.....	209
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	209
Lecciones Aprendidas .....	209
<b>Caso práctico 9. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Proyecto de rascacielos en Chicago. ....</b>	<b>211</b>
Causa del Problema.....	211
Soluciones Propuestas.....	211
1. Realización de "Shadow Study" y Análisis de Impacto Solar .....	211
2. Informe de Viento y Confort Peatonal .....	211
3. Traffic Impact Analysis (TIA) Integral .....	212
4. Consulta y Mitigación sobre Patrimonio .....	212
5. Estrategia de Variances y Lobbying Técnico-Legal.....	212
Consecuencias Previstas.....	212
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	213
Lecciones Aprendidas .....	213
<b>Caso práctico 10. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Renovación de distrito obsoleto en Tokio. ....</b>	<b>215</b>
Causa del Problema .....	215
Soluciones Propuestas.....	215
1. Elaboración de Proyecto Marco de Renovación Integral Sostenible .....	215
2. Estudio de Impacto de Movilidad en Tiempo Real .....	215
3. Plan de Mitigación de Efecto Isla de Calor .....	216
4. Coordinación con Agencia de Prevención de Desastres .....	216
5. Tramitación Integrada en Ventanilla Única Metropolitana .....	216
Consecuencias Previstas.....	217
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	217
Lecciones Aprendidas .....	217
<b>Caso práctico 11. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Implementación de una plataforma electrónica integral de tramitación de licencias urbanísticas.....</b>	<b>219</b>
Causa del Problema .....	219
Soluciones Propuestas.....	219
1. Selección e implantación de un software SaaS de tramitación urbanística.....	219
2. Migración y digitalización de expedientes históricos.....	220
3. Integración de firma electrónica cualificada y certificados digitales .....	220
4. Interoperabilidad con sistemas de Catastro, Tesorería y Registro de la Propiedad .....	220
5. Plan de formación continua y gestión del cambio organizativo .....	221
Consecuencias Previstas.....	221
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	221
Lecciones Aprendidas .....	222
<b>Caso práctico 12. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Implantación de flujograma universal de tramitación de licencias urbanísticas.....</b>	<b>223</b>
Causa del Problema .....	223
Soluciones Propuestas.....	223
1. Diseño de Flujograma Universal de Tramitación .....	223
2. Elaboración de Cronogramas Tipo para Obra Mayor y Obra Menor .....	223
3. Creación de Mapas de Proceso y Puntos de Control de Calidad .....	224
4. Implementación de Tablero de Mando de Expedientes (KPI Dashboard) .....	224



5. Plan de Formación y Manual de Buenas Prácticas.....	224
Consecuencias Previstas.....	225
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	225
Lecciones Aprendidas .....	225
<b>Caso práctico 13. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Checklist documental de obra mayor para un centro comercial. ....</b>	<b>227</b>
Causa del Problema.....	227
Soluciones Propuestas.....	227
1. Definición de Checklist Maestro de Documentación .....	227
2. Organización del Expediente en Estructura de Carpetas y Metadatos .....	227
3. Integración de Checklists en la Ventanilla Única Telemática .....	228
4. Protocolo de Control de Calidad Documental Interno.....	228
5. Formación del Equipo y Simulacros de Entrega .....	228
Consecuencias Previstas.....	229
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	229
Lecciones Aprendidas .....	229
<b>Caso práctico 14. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Checklist para obra menor y reformas interiores.</b>	<b>231</b>
Causa del Problema.....	231
Soluciones Propuestas.....	231
1. Elaboración de Checklist Específico para Obras Menores .....	231
2. Protocolo de Coordinación con Comunidad de Propietarios.....	231
3. Integración de Checklist en Ventanilla Única Telemática .....	232
4. Plan de Control de Ejecución y Seguridad.....	232
5. Formación y Manual de Buenas Prácticas para Promotores y Técnicos .....	232
Consecuencias Previstas.....	232
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	233
Lecciones Aprendidas .....	233
<b>Caso práctico 15. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Gestión de licencias urbanísticas provisionales para ocupaciones temporales. ....</b>	<b>234</b>
Causa del Problema.....	234
Soluciones Propuestas.....	234
1. Elaboración de Checklist Específico de Licencias Provisionales .....	234
2. Redacción de Plano Maestro y Estudio de Accesibilidad Integral.....	235
3. Constitución de Avales y Contratación de Seguro de Responsabilidad Civil.....	235
4. Plan de Gestión de Residuos y Control Ambiental.....	235
5. Coordinación Proactiva con Órganos Municipalizados .....	236
Consecuencias Previstas.....	236
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	236
Lecciones Aprendidas .....	237
<b>Caso práctico 16. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Tramitación de licencia simplificada para viviendas modulares en zona de regeneración urbana. ....</b>	<b>238</b>
Causa del Problema.....	238
Soluciones Propuestas.....	238
1. Obtención del Certificado de Entidad Colaboradora Urbanística (ECU) .....	238
2. Ampliación de la Memoria de Sostenibilidad y Gestión de Residuos .....	238
3. Elaboración de Estudio de Movilidad Ligera .....	239
4. Generación de Planos Georreferenciados y Formatos Aceptados .....	239
5. Constitución de Aval para Restitución de Espacio Público .....	239
Consecuencias Previstas.....	240
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	240



Lecciones Aprendidas .....	240
<b>Caso práctico 17. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Obtención de licencia de primera ocupación para complejo de oficinas verdes.....</b>	<b>242</b>
Causa del Problema .....	242
Soluciones Propuestas.....	242
1. Preparación de Planos As-Built y Memoria Final de Obra .....	242
2. Certificados Finales de Instalaciones y Ensayos de Conformidad .....	242
3. Emisión de Certificado de Eficiencia Energética .....	243
4. Gestión de Fianza y Justificante de Residuos .....	243
5. Informe de Conformidad de la ECU y Policía Local .....	243
Consecuencias Previstas.....	244
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	244
Lecciones Aprendidas .....	244
<b>Caso práctico 18. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Suspensión de licencias urbanísticas por planeamiento .....</b>	<b>246</b>
Causa del Problema.....	246
Soluciones Propuestas.....	246
1. Análisis Jurídico de la Suspensión y Plazos Legales.....	246
2. Solicitud de Suspensión Potestativa y Mantenimiento de Efectos Parciales .....	246
3. Negociación de Compensaciones Económicas y Expropiaciones Tácitas .....	247
4. Diseño de Plan de Obras Parciales y Mínimas Intervenciones.....	247
5. Recurso Contencioso-Administrativo y Medidas Cautelares .....	247
Consecuencias Previstas.....	248
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	248
Lecciones Aprendidas .....	248
<b>Caso práctico 19. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Revisión de oficio y revocación de licencia urbanística .....</b>	<b>249</b>
Causa del Problema.....	249
Soluciones Propuestas.....	249
1. Informe Técnico-Jurídico de Compatibilidad y Retroactividad .....	249
2. Solicitud de Suspensión de Efectos y Solicitud de Prórroga de Subsanación .....	249
3. Estudio de Soluciones Técnicas Alternativas de Abastecimiento Hídrico .....	250
4. Negociación de Condicionados Sustitutivos .....	250
5. Estrategia de Comunicación y Gestión de Reputación .....	250
Consecuencias Previstas.....	251
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	251
Lecciones Aprendidas .....	251
<b>Caso práctico 20. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Modificación sustancial de proyecto durante tramitación de la licencia .....</b>	<b>253</b>
Causa del Problema.....	253
Soluciones Propuestas.....	253
1. Evaluación Preliminar de la Naturaleza de la Modificación .....	253
2. Preparación de Documentación de Modificación de Proyecto.....	253
3. Tramitación de Subsanación y Pago de Tasas Complementarias .....	254
4. Coordinación con Colegio Profesional y Certificación de Técnicos .....	254
5. Seguimiento Electrónico y Validación Final .....	254
Consecuencias Previstas.....	255
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	255
Lecciones Aprendidas .....	255
<b>Caso práctico 21. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Gestión de recurso de alzada por silencio</b>	



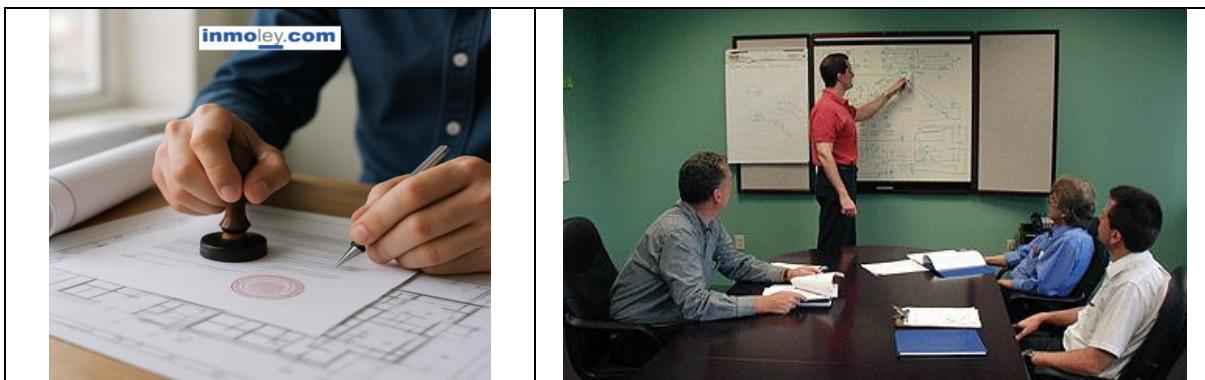
<b>administrativo negativo en licencia de obra menor para apertura de local comercial.....</b>	<b>257</b>
Causa del Problema.....	257
Soluciones Propuestas.....	257
1. Análisis del Silencio Administrativo y Plazos Legales .....	257
2. Preparación y Presentación de Recurso de Alzada ante el Alcalde .....	257
3. Solicitud de Medidas Cautelares y Suspensión de Plazos .....	258
4. Contacto y Negociación Proactiva con el Servicio de Urbanismo .....	258
5. Plan de Comunicación y Preparación de Alternativa Contenciosa .....	258
Consecuencias Previstas.....	259
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	259
Lecciones Aprendidas .....	259
<b>Caso práctico 22. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Ejercicio guiado: trazado completo de un expediente real. ....</b>	<b>261</b>
Causa del Problema.....	261
Soluciones Propuestas.....	261
1. Definición de Inputs Iniciales .....	261
2. Secuencia de Tareas Administrativas.....	261
3. Implementación de Mecanismos de Trazabilidad .....	262
4. Simulación de Entregas y Subsanaciones.....	262
5. Cierre y Resultados Esperados .....	262
Consecuencias Previstas.....	262
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	263
Lecciones Aprendidas .....	263
<b>Caso práctico 23. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Checklist de inspección urbanística en obra. ....</b>	<b>264</b>
Causa del Problema.....	264
Soluciones Propuestas.....	264
1. Elaboración de Checklist Integral de Inspección Urbanística.....	264
2. Programación de Itinerario de Inspecciones y Responsables .....	265
3. Formato de Actas y Seguimiento de Subsanaciones.....	265
4. Integración de Control Ambiental y Gestión de Residuos .....	265
5. Formación de Inspectores y Protocolos de Coordinación.....	266
Consecuencias Previstas.....	266
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	266
Lecciones Aprendidas .....	267
<b>Caso práctico 24. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Modelo de solicitud de licencia urbanística de obra mayor. ....</b>	<b>268</b>
Causa del Problema.....	268
Soluciones Propuestas.....	268
1. Elaboración de un Modelo de Solicitud Completo.....	268
2. Guía de Ayuda al Solicitante .....	269
3. Integración del Formulario en la Ventanilla Única Telemática .....	269
4. Protocolo Interno de Revisión Previa.....	269
5. Seguimiento y Notificación de Estado .....	270
Consecuencias Previstas.....	270
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	270
Lecciones Aprendidas .....	271
<b>Caso práctico 25. "LICENCIAS URBANÍSTICAS." Informe de inspección final y acta de conformidad.</b>	<b>272</b>
Causa del Problema.....	272
Soluciones Propuestas.....	272



1. Diseño de Protocolo Unificado de Inspección Final .....	272
2. Coordinación de Visita Conjunta de Inspección.....	273
3. Subsanación Inmediata de Deficiencias Menores .....	273
4. Ensayos Finales y Certificados Técnicos .....	273
5. Redacción y Firma del Acta de Conformidad .....	274
Consecuencias Previstas.....	274
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	274
Lecciones Aprendidas.....	275



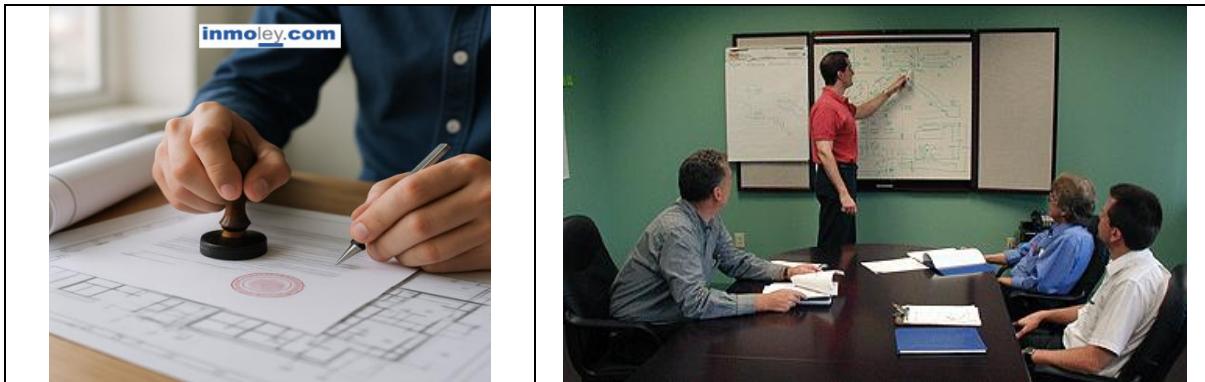
## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- Concepto y naturaleza jurídica de la licencia urbanística
- Jerarquía normativa y fuentes aplicables
- Competencias administrativas y ventanilla única
- Tipologías de licencias de obra mayor y menor
- Declaración responsable y comunicación previa
- Procedimiento de tramitación y plazos de resolución
- Tasas, impuestos (ICIO) y bonificaciones verdes
- Recursos administrativos y vía contencioso-administrativa
- Digitalización, firma electrónica y trazabilidad
- Criterios de sostenibilidad y resiliencia urbana
- Casos prácticos nacionales e internacionales
- Plantillas, flujogramas y checklists para agilizar trámites



## Introducción.



Obtener una licencia urbanística no es solo un trámite burocrático: es el primer paso para transformar ideas en espacios reales, robustos y sostenibles. Desde la vivienda que acogerá a una familia hasta el equipamiento público que dinamiza un barrio, las licencias urbanísticas marcan el inicio de cada proyecto que da forma a nuestras ciudades y pueblos.

En esta Guía Práctica de Licencias Urbanísticas descubrirás cómo:

- Dominar el marco legal: comprender la jerarquía normativa, las competencias administrativas y los principios que garanticen procedimientos transparentes y eficientes.
- Seleccionar el tipo de autorización adecuado: desde obra mayor o menor, hasta declaraciones responsables y licencias temporales, con sus particularidades y exenciones.
- Optimizar cada paso del proceso: presentar solicitudes sin errores, gestionar informes sectoriales y plazos de subsanación, y aprovechar los procedimientos simplificados y la ventanilla única.
- Resolver incidencias y recursos: conocer los mecanismos de caducidad, revocación y revisión de oficio, y encarar con garantías los recursos tanto administrativos como contencioso-administrativos.
- Inspirarte en experiencias reales: comparar modelos de Francia, Alemania, EE. UU., Japón o Singapur, y extraer lecciones prácticas para tu propio entorno.
- Aprovechar las herramientas del futuro: flujogramas, checklists, portales digitales, firma electrónica y soluciones de inteligencia artificial que están revolucionando la tramitación.

Tanto si eres técnico municipal encargado de agilizar expedientes, promotor privado que quiere ahorrar tiempo y costes, o ciudadano interesado en



comprender sus derechos y obligaciones, esta Guía te ofrece un itinerario claro y práctico para navegar con éxito el complejo mundo de las licencias urbanísticas. ¡Prepárate para convertir cada proyecto en una realidad ordenada, justa y alineada con los retos de sostenibilidad y resiliencia de nuestro siglo!