



CURSO/GUÍA PRÁCTICA LICENCIAS URBANÍSTICAS.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	25
Introducción	26
PARTE PRIMERA.	28
¿Qué es una licencia urbanística?	28
Capítulo 1. Legislación autonómica en materia de licencias.	28
Andalucía.	29
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	29
1. Actos sujetos a licencia urbanística municipal	29
2. Licencias para viviendas prefabricadas.	30
3. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa	30
4. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa	31
5. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras	32
6. Licencias mediante colaboración público-privada	32
Las Entidades Urbanísticas Certificadoras en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	33
Ámbitos de colaboración y actuación	34
Obligaciones de las Entidades Urbanísticas Certificadoras	35
El informe o certificado de las Entidades Urbanísticas Certificadoras	36
Registro de las Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía	36
TALLER DE TRABAJO.	37
Guía práctica de aplicación de la declaración responsable y la comunicación previa en urbanismo de Andalucía. Texto completo.	37
TALLER DE TRABAJO.	112
Formularios específicos de tramitación de licencias urbanísticas en Andalucía.	112
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado, en Andalucía	112
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto, en Andalucía	113
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia, en Andalucía.	114
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia, en Andalucía	114
Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia, en Andalucía	115
Incoación de procedimiento de revisión de una licencia, en Andalucía	115
Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella, en Andalucía	116
Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Andalucía	117
Aragón.	118
TALLER DE TRABAJO	118
La licencia urbanística en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.	118
Asturias.	127
Baleares.	132
TALLER DE TRABAJO.	132



Reforma de licencias urbanísticas en Baleares. Declaración responsable. Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19	132
TALLER DE TRABAJO	137
Las licencias urbanísticas en Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears	137
1. Intervención preventiva de los actos de edificación	137
2. Licencia urbanística y de comunicación previa	138
3. Actos sujetos a licencia urbanística municipal	138
4. Actos sujetos a comunicación previa	140
5. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas	141
6. Caducidad de la licencia urbanística	142
7. Consecuencias de realizar obras sin licencia o sin realizar comunicación previa.	143
TALLER DE TRABAJO	145
Licencia urbanística en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	145
Objeto y alcance de la licencia urbanística.	145
Actos sujetos a licencia urbanística municipal	147
Efectos de las licencias urbanísticas	149
Transmisión de la licencia	149
Caducidad de la licencia urbanística para ejecutar obras	149
Licencias de edificación simultáneas a las obras de urbanización	150
Régimen de las actuaciones sujetas a comunicación previa	152
Concepto de comunicación previa	152
Actos sujetos a comunicación previa	153
Canarias.	155
1. Actos sometidos a licencia.	159
2. Actuaciones sujetas a comunicación previa	164
3. Actuaciones exentas	165
4. Procedimiento en la concesión de licencias.	167
a. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.	167
b. Resolución.	167
c. Solicitud de licencia.	167
d. Plazo para resolver	169
e. Silencio administrativo negativo y positivo.	169
5. Eficacia temporal de las licencias.	171
6. Transmisión de licencias	172
TALLER DE TRABAJO	173
Títulos Habilitantes. Actos Administrativos Autorizatorios.	173
TALLER DE TRABAJO	175
Comunicación previa. Decreto ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias	175
TALLER DE TRABAJO	177



Las licencias urbanísticas en el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.	177
1. Régimen general de las licencias urbanísticas	177
2. Iniciación del procedimiento de solicitud de licencia urbanística.	177
a. Solicitud	177
b. Subsanación y admisión	178
c. Informes	178
d. Trámite de audiencia y eventual modificación del proyecto	179
e. Contenido de la resolución expresa	180
f. Resolución de desistimiento	181
g. Resolución estimatoria	181
h. Resolución estimatoria condicionada	181
i. Resolución denegatoria	181
2. Suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias	182
3. Prórroga de licencias	182
Cantabria.	184
Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria	184
1. Licencia urbanística.	184
2. Actuaciones sujetas a licencia urbanística.	184
3. Declaración responsable y la comunicación. Eficacia.	185
a. La declaración responsable y la comunicación conforme	185
b. Verificación municipal	185
c. Plazos de ejecución	186
d. Resolución de la declaración responsable	186
4. Actuaciones sujetas a declaración responsable o comunicación.	187
5. Procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas	188
6. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.	189
7. Edificación y urbanización simultáneas.	190
Castilla y León.	192
TALLER DE TRABAJO	195
Simplificación de las licencias urbanísticas de Castilla León. Decreto-Ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León	195
1. Objetivos: la reducción de plazos	195
Licencias urbanísticas en Castilla León	196
2. Patrimonio público del suelo	196
3. Reforma de la normativa medioambiental. Licencia ambiental.	197
TALLER DE TRABAJO	199
Las licencias urbanísticas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.	199
1. Concepto de licencia urbanística.	199
2. Actos sujetos a licencia urbanística.	202
3. Actos NO sujetos a licencia urbanística.	207
4. Procedimiento de concesión de la licencia urbanística.	207
a. Procedimiento ordinario.	208



Solicitud. El procedimiento se inicia a instancia de parte, mediante un escrito o solicitud.	208
Documentación	208
Proyecto técnico	208
Obras precisadas de Proyecto técnico: obras mayores y menores.	211
Competencias profesionales sobre proyectos.	211
Visado del proyecto técnico	212
b. Instrucción.	214
Informes técnico y jurídico.	215
Plazo de emisión de los informes.	216
Responsabilidad de los informes.	216
Inexistencia de los informes.	216
Autorizaciones e informes.	217
c. Terminación.	221
Plazos máximos para acordar y notificar la resolución de licencia urbanística a los interesados.	221
Régimen jurídico aplicable	221
Resolución expresa	222
Resolución presunta	222
d. Caducidad de licencias en Castilla y León.	222
e. Régimen jurídico del silencio administrativo de las licencias de urbanismo en Castilla y León.	226
f. Resolución únicas con licencia ambiental.	227
5. Efectos y eficacia temporal de la licencia urbanística.	227
a. Efectos.	227
b. Caducidad.	227
c. Efectos.	228
6. Autorización de usos excepcionales en suelo rústico.	229
7. Licencias urbanísticas especiales.	232
a. Licencia de parcelación	232
b. Licencia parcial	233
c. Licencia de uso provisional en suelo urbanizable.	234
d. Licencia en supuestos de supuestos de interés general.	234
e. Licencia ambiental	235
f. Licencia de espectáculos públicos y actividades recreativas.	235
g. Comunicación previa o declaración responsable en el caso de obras relativas a comercio minorista.	236
Castilla La Mancha.	238
Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	238
1. Las actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa	238
2. Licencias urbanísticas	239
a. La competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.	239
b. El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.	240
c. Los efectos de la licencia urbanística.	240
3. Los actos sujetos a licencia urbanística.	241
4. Procedimiento del otorgamiento de licencias de obras.	243
5. Silencio administrativo positivo	244
6. El régimen de autorización provisional de actividades	245
TALLER DE TRABAJO.	247
Formularios específicos de licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.	247
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Castilla La Mancha	247



Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en Castilla La Mancha. _____	248
TALLER DE TRABAJO _____	250
Modelo real de solicitud de licencia urbanística obra mayor. Ayuntamiento de Toledo. _____	250
TALLER DE TRABAJO _____	254
Formulario de declaración responsable de obra menor en Castilla la Mancha. _____	254
Cataluña. _____	257
TALLER DE TRABAJO _____	257
Licencias urbanísticas en Cataluña _____	257
1. Licencias urbanísticas. _____	257
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística _____	260
a. Actos sujetos a licencia _____	260
b. Procedimiento. Solicitudes de licencias urbanísticas. _____	264
c. Licencia urbanística para la ejecución de obras. _____	265
d. Contenido del proyecto técnico de obras _____	266
e. Caducidad. _____	267
f. Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de obras de urbanización. _____	268
g. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado. _____	269
3. Licencia de parcelación _____	272
Extremadura _____	273
TALLER DE TRABAJO. _____	273
Licencias urbanísticas en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. _____	273
1. Concepto de Licencias urbanísticas _____	273
2. Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción _____	274
3. Licencia de obras de edificación, construcción e instalación. _____	277
4. Procedimiento. _____	279
5. Licencias de división del suelo y de las edificaciones e instalaciones _____	281
6. Licencia de primera ocupación o utilización _____	285
7. Efectos de la licencia urbanística _____	286
8. Caducidad de las licencias _____	287
TALLER DE TRABAJO. _____	289
Formularios específicos de licencias y su subsanación en Extremadura. _____	289
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Extremadura _____	289
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia en Extremadura _____	291
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado en Extremadura _____	291
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Extremadura _____	292
Galicia. _____	294
TALLER DE TRABAJO _____	294



Las licencias urbanísticas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	294
Licencias urbanísticas y comunicaciones previas.	294
Procedimiento de otorgamiento de licencias.	295
Prelación de licencias y otros títulos administrativos.	296
Caducidad de las licencias.	296
Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas.	297
Actos promovidos por las administraciones públicas.	297
TALLER DE TRABAJO	299
Las licencias urbanísticas en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	299
Definición y objeto	300
Régimen jurídico aplicable al otorgamiento de licencias	300
Actos sujetos a licencia	300
Procedimiento para el otorgamiento de licencias	301
Competencia y determinaciones generales	301
Solicitud	302
Tramitación del procedimiento	303
Supuestos específicos	304
Prelación de licencias y otros títulos administrativos	305
Resolución	306
Licencias por fases o parciales	307
Caducidad de las licencias	308
TALLER DE TRABAJO	310
Licencias de primera ocupación parcial. Primera Ocupación Parcial de Edificios en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia.	310
TALLER DE TRABAJO	314
El Decreto 144/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos.	314
Entidades de certificación de conformidad municipal	314
Entidades de certificación de conformidad municipal	314
Madrid.	317
Títulos habilitantes de naturaleza urbanística	317
Actos sometidos a licencia urbanística	317
Régimen y alcance de las licencias urbanísticas	318
Procedimiento de las licencias urbanísticas	319
Actos sometidos a declaración responsable urbanística	320
Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas	321
Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas	322
Plazos y caducidad de las licencias y las declaraciones responsables urbanísticas	324
Procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas	324
Actos no sujetos a título habilitante urbanístico	326
Revocación de títulos habilitantes disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico	327
Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios	327
Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas	328
Régimen de la colaboración público-privada	329
Colaboración de entidades privadas en el ejercicio de funciones administrativas en el ámbito urbanístico	329



Concepto de entidades privadas colaboradoras urbanísticas	329
Funciones de las entidades privadas colaboradoras	330
Intervención y alcance de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas	330
Régimen jurídico de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas	332
Requisitos de acreditación de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas	332
Autorización administrativa	333
Registro de entidades privadas colaboradoras urbanísticas de la Comunidad de Madrid	334
Obligaciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas	335
Suspensión de la autorización de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas	336
Extinción de la autorización de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas	337
Fijación de precios y publicidad	338
Infracciones de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas	339

TALLER DE TRABAJO **340**

Declaración responsable para obras y actividades comerciales de las Administraciones Públicas o en bienes públicos (OMTLU) **340**

- 1. Concepto de declaración responsable urbanística.** **340**
- 2. Tramitación de declaración responsable ante el ayuntamiento de Madrid.** **340**
- 3. Efectos de la Declaración responsable urbanística.** **341**

TALLER DE TRABAJO **343**

Formulario de Declaración responsable urbanística ante el Ayuntamiento de Madrid. **343**

TALLER DE TRABAJO **349**

Preguntas frecuentes sobre Declaración Responsable urbanística. Presentación telemática. **349**

- 1.- ¿Qué se necesita para utilizar el registro electrónico del Ayuntamiento de Madrid? 349
- 2.- ¿Qué documentación en formato electrónico y qué datos debo tener 349
- 3.- ¿Qué características deben tener los archivos que se deben incluir en la declaración responsable telemática? 350
- 4.- ¿Qué pasos hay que dar para la presentación telemática de la declaración responsable? 350
- 5.- ¿Dónde puedo obtener el código identificativo del local inscrito en el Censo de Locales y Actividades del Ayuntamiento de Madrid? 351
- 6.- ¿Qué debo hacer si el establecimiento no está dado de alta en el Censo de Locales y Actividades del Ayuntamiento de Madrid? 351
- 7.- En el caso de que se trate de una modificación de actividad ya existente, ¿dónde se obtiene la licencia o el título jurídico habilitante precedente y su número de expediente? 351
- 8.- ¿Cuándo puedo iniciar la obra o la actividad solicitada mediante una declaración responsable? 351
- 9.- ¿Es posible ocupar la vía pública con una declaración responsable para actividades económicas? 352
- 10.- Si se trata de una declaración responsable sobre una infracción urbanística prescrita, ¿qué debo aportar? 352
- 11.- ¿Quién puede presentar y firmar la declaración responsable telemática? 352
- 12.- ¿Existe alguna bonificación tributaria en la presentación de una declaración responsable de actividades económicas? 353
- 13.- ¿Qué tasa por prestación de servicios urbanísticos hay que abonar para la presentación de una declaración responsable telemática de actividades económicas? 353
- 14.- ¿Cómo se abona la tasa por prestación de servicios urbanísticos en una declaración responsable telemática? 353
- 15.- ¿Qué referencia catastral debe introducirse en el pago de la tasa por prestación de servicios urbanísticos? 353
- 16.- Una vez tramitado el registro electrónico ¿cómo tendré confirmación de que se ha realizado correctamente? 354
- 17.- ¿Para qué sirve el Código Seguro de Verificación (CSV)? 354
- 18.- ¿Dónde puedo consultar el estado del expediente y su número de alta? 354

TALLER DE TRABAJO **355**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



La intervención de las entidades colaboradoras urbanísticas (ECU) en las solicitudes de licencias o declaraciones responsables en tramitación dentro del APE.16.11 ciudad aeroportuaria y parque de Valdebebas (Madrid).	355
Murcia.	360

TALLER DE TRABAJO **361**

Las licencias urbanísticas en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.	361
1. La licencia urbanística.	361
2. Declaración responsable en materia de urbanismo.	362
3. Comunicación previa en materia de urbanismo. Obras menores.	363
4. Competencia y procedimiento para la concesión de licencia urbanística.	364

TALLER DE TRABAJO **365**

Esquemas. Las licencias urbanísticas en la Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.	365
La licencia (art. 263).	365
La declaración responsable (art. 264).	365
La comunicación previa (art. 265).	365
La orden de ejecución (art. 270), exigidas a los particulares y consecuencia del deber legal de uso, conservación y rehabilitación previstos en la propia ley.	365
Actos sujetos necesariamente a licencia	365
Actos sometidos voluntariamente a licencia (art. 263.3 LOTU)	365
Actos sujetos a declaración responsable. (art. 264 LOTU).	365
Actos sujetos a comunicación previa (art. 265 LOTU)	365
Licencia urbanística (art. 263)	365
Documentación a presentar	365
Procedimiento	365
Navarra.	400

TALLER DE TRABAJO **401**

Modelo de declaración responsable previa para la ejecución de obras (según Ley 13/2015 de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia).	401
--	------------

TALLER DE TRABAJO. **405**

Licencias urbanísticas en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	405
1. Actos sujetos a licencia.	405
2. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.	407
a. Actos sujetos al régimen de declaración responsable o comunicación.	407
b. Procedimiento general para los actos sujetos a declaración responsable o comunicación.	408
3. Plazos para la solicitud de licencias.	409
4. Competencia y procedimiento para el otorgamiento de las licencias.	409
5. Resolución del procedimiento de solicitud de licencias.	411
6. Eficacia de las licencias.	412

TALLER DE TRABAJO **414**

Formularios específicos de licencias urbanísticas en Navarra.	414
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Navarra.	414



Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Navarra. _____	415
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado en Navarra. _____	416
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en Navarra. _____	417
TALLER DE TRABAJO. _____	418
Formularios específicos por defectos en licencias urbanísticas en Navarra. _____	418
Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia en Navarra. _____	418
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración. _____	419
Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Navarra. _____	420
Incoación de procedimiento revisión de una licencia en Navarra. _____	421
País Vasco. _____	423
Rioja. _____	430
C. Valenciana. _____	434
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje _____	434
1. Actos sujetos a licencia. _____	434
2. Actuaciones sujetas a declaración responsable. _____	435
3. Licencia de obras y usos provisionales. _____	436
4. Plazos para el otorgamiento de licencias. _____	436
6. Caducidad de las licencias. _____	437
7. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con ella _____	437
TALLER DE TRABAJO _____	439
Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la Comunidad Valenciana. _____	439
TALLER DE TRABAJO _____	444
Declaración responsable y ECUV. Decreto 62/2020, de 15 de mayo, del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro. _____	444
1. Entidades colaboradoras de la administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas (ECUV). _____	444
2. Requisitos de las ECUV _____	445
3. Declaración responsable junto a certificación emitida por un organismo de certificación administrativa. _____	445
4. Funciones de las entidades colaboradoras. _____	446
5. El certificado de las entidades colaboradoras _____	447
a. Verificación de documentación _____	447
b. Procedimiento _____	447
6. El certificado de entidad colaboradora respecto a actuaciones urbanísticas sujetas a licencia _____	448
PARTE SEGUNDA. _____	449
Clases de licencias. _____	449
Capítulo 2. Licencia de obras _____	449



1. Concepto	449
2. Sujetos Pasivos	450
3. Clases de licencia de obras	450
a. Licencia de obra mayor.	450
Licencia de obra mayor por consolidación de edificios	451
Licencia de obra mayor por nueva edificación	451
Licencia de obra mayor por rehabilitación de edificios	451
Licencia de obra mayor por restauración de edificios	451
Licencia urbanística de obra mayor por acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.	451
b. Licencia de obras menores	451
4. Documentos a aportar.	452
Licencia de obra mayor de acondicionamiento de local	452
Licencia de obra mayor de nueva edificación	453
Licencia de obra mayor de rehabilitación de edificios	454
Licencia de obra mayor de restauración de edificios:	454
Licencia urbanística de obra mayor: Acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas	454
Licencia de obras menores	455
TALLER DE TRABAJO.	456
La Licencia de obras	456
1. Sujetos	456
2. Objeto	457
3. Procedimiento	458
a. Administración competente	459
b. Proyecto técnico edificatorio. Técnico competente y visado.	460
c. La importancia de la normativa aplicable en las fases temporales de la licencia.	461
d. Otorgamiento de la licencia.	462
e. Licencias provisionales	463
f. Edificaciones ilegales.	464
g. Caducidad de la licencia	466
TALLER DE TRABAJO.	469
Las claves de las licencias urbanísticas.	469
1. Licencia urbanística.	469
2. Actos sujetos a licencia urbanística.	469
3. Actos no sujetos a licencia urbanística.	470
4. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.	471
5. Vigencia de las licencias urbanísticas.	471
6. Prórroga de las licencias urbanísticas.	472
7. Transmisión de la licencia urbanística.	472
8. Procedimiento de solicitud de licencia.	473
TALLER DE TRABAJO.	474
Licencia de primera ocupación	474
TALLER DE TRABAJO.	476
Requisitos para la concesión de licencias en suelo urbano.	476
TALLER DE TRABAJO.	478



¿Hasta dónde puede exigir la licencia? El carácter reglado. _____	478
TALLER DE TRABAJO. _____	480
¿Qué es una licencia de segregación? _____	480
1. Descripción de la licencia de segregación _____	480
2. La Licencia de Parcelación _____	480
3. Documentación de la licencia de parcelación. _____	481
4. Catastro y Parcelación o Reparcelación urbanística. _____	481
5. La segregación y el Registro de la Propiedad. _____	482
Capítulo 3. Licencias de uso u obra provisional. _____	484
1. Legislación estatal de las licencias de uso u obra provisional. _____	484
2. Legislación urbanística autonómica _____	485
Aragón _____	489
Asturias _____	489
Balears _____	490
Canarias _____	490
Cantabria _____	491
Castilla La Mancha _____	491
Castilla León _____	492
Cataluña _____	492
Extremadura _____	494
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de	
Extremadura _____	494
Galicia _____	495
Madrid _____	495
Murcia _____	495
Navarra _____	496
País Vasco _____	496
Rioja _____	497
Comunidad Valenciana _____	497
3. Procedimiento en base a la "excepcionalidad" de estas licencias". _____	497
4. Impugnación de las licencias provisionales _____	501
5. Concesión licencias provisionales por silencio administrativo _____	502
6. Documentación a presentar. _____	502
7. Inscripción de las condiciones de la licencia, en el registro de la propiedad _____	504
TALLER DE TRABAJO _____	508
Licencia provisional para la construcción de una caseta prefabricada en una parcela	
de su propiedad sin urbanizar. _____	508
PARTE TERCERA. _____	510
¿Cómo consigo una licencia urbanística? _____	510
Capítulo 4. Procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas _____	510
1. Presentación de la solicitud de licencia. Plazo _____	510
2. Requisitos de la solicitud _____	510
3. Especialidades según sean obras mayores y obras menores _____	511
4. El proyecto técnico _____	512
a. Proyecto básico y de ejecución _____	512



b. Técnico competente _____	513
c. Visado Colegial _____	515
5. Abono de tasas e impuestos _____	516
6. Instrucción administrativa. _____	518
7. Plazos para resolver _____	518
8. Requerimiento de subsanación de deficiencias _____	519
9. Informes _____	520
a. Municipales. _____	520
b. De otros órganos administrativos. _____	521
c. Por terceros interesados _____	521
d. Por las Comisiones Informativas _____	522
10. Conclusión del expediente de concesión de licencia. _____	522
a. Resolución favorable _____	523
b. Resolución denegatoria. _____	524
c. Declaración de inadmisibilidad. _____	525
TALLER DE TRABAJO. _____	528
Legislación a aplicar al otorgar licencia, ¿el vigente a la solicitud o a la concesión?	528
TALLER DE TRABAJO. _____	530
Responsabilidad para el ayuntamiento si la licencia es anulada o revisada. _____	530
TALLER DE TRABAJO _____	532
Imposible otorgamiento de licencia provisional previa a la aprobación del planeamiento en tramitación. _____	532
TALLER DE TRABAJO. _____	534
¿Puede negarse la licencia de primera ocupación a las viviendas con las condiciones técnicas de seguridad y salubridad? _____	534
TALLER DE TRABAJO. _____	536
Edificación simultánea a la urbanización. _____	536
1. ¿Cuándo se permite la edificación y urbanización simultáneas? _____	536
a. En suelo urbano consolidado, o no incluido en polígono, unidad de actuación o ejecución, (actuaciones aisladas o asistemáticas) _____	536
b. En suelo urbano no consolidado o incluido en algún polígono, unidad de actuación o ejecución (actuaciones sistemáticas) _____	537
c. En suelo Urbanizable programado, sectorizado, delimitado o suelo urbanizable _____	537
d. En suelo urbanizable no programado, no sectorizado o no delimitado, o suelo rústico de reserva _____	538
e. En suelo rústico o suelo no urbanizable _____	538
f. Suelos en pequeños municipios. _____	538
g. En cualquier clase de suelo para implantación directa de industrias, actividades terciarias, equipamientos o dotaciones. _____	539
2. Régimen estatal y autonómico de la edificación y urbanización simultáneas. _____	539
a. Legislación estatal _____	539
b. Legislación autonómica _____	539
3. Licencia de edificación y urbanización simultáneas. _____	543
a. Concepto. _____	543
b. Tramitación de las licencias urbanísticas sujetas a simultaneidad. _____	543
c. Condiciones de las licencias urbanísticas concedidas en simultaneidad. _____	544
4. Garantías y avales para la edificación y urbanización simultánea. _____	545
a. Clase de aval. _____	545



1. Objeto de las garantías. _____	545
2. Tipos de garantías _____	545
b. Cuantía del aval. _____	547
c. Devolución y ejecución del aval o garantía. _____	548
1. Devolución de las garantías _____	548
2. Ejecución de las garantías. _____	548
CHECK-LIST _____	550
Desarrollar un proceso completo de solicitud de licencias, con sus proyectos técnicos y en el que haya lugar a subsanaciones por oposición de terceros. _____	550
Capítulo 5. Especialidades autonómicas en el procedimiento de licencia de obra. _____	551
1. Introducción _____	551
2. Procedimiento administrativo. _____	552
a. Iniciación _____	552
b. Proyecto técnico visado. Proyecto «básico» y proyecto «de ejecución» _____	552
c. Obras mayores y obras menores _____	553
d. Visado colegial del proyecto _____	554
e. Proyecto «básico» y proyecto «de ejecución» _____	554
f. Evaluación de Impacto Ambiental _____	555
3. Autorizaciones administrativas previas. _____	555
a. Patrimonio histórico-artístico _____	555
b. Zonas contiguas a carreteras y vías férreas. _____	556
c. Zonas de servidumbre en materia de costas _____	556
4. Ordenación e instrucción del procedimiento: Informes _____	556
5. Subsanación de deficiencias. _____	557
6. Resolución final del expediente _____	558
7. Silencio administrativo. _____	558
8. Esquema por autonomías. Proceso de formalización de las licencias. _____	559
Capítulo 6. ¿Qué es el silencio administrativo en la concesión de licencias urbanísticas? _____	561
1. El silencio administrativo en la regulación autonómica de licencias. _____	562
2. Regulación contenida en el Reglamento de Servicios. _____	563
3. El silencio en las obras menores. _____	564
4. Regulación contencioso-administrativa. _____	566
5. Requisitos para la aplicación del silencio administrativo _____	566
TALLER DE TRABAJO. _____	572
El silencio administrativo en materia de licencias urbanísticas está regulado estatal y autonómicamente. _____	572
1. Legislación estatal _____	572
2. Legislación autonómica _____	574
TALLER DE TRABAJO. _____	576
El Tribunal Constitucional clarifica el sentido del silencio administrativo en licencias urbanísticas. _____	576
Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional dictada el 14 de diciembre de 2017 _____	576
Esta Sentencia declara la inconstitucionalidad y anula, entre otras cosas, la norma según la cual el silencio administrativo es negativo en relación con las solicitudes de licencia de obra de	



edificación en suelo urbano y urbanizable. Señala que, en lugar de dicha regulación, de acuerdo con la Constitución Española, la regulación del efecto del silencio en dichas solicitudes corresponde a leyes autonómicas. _____ 576

El silencio es NEGATIVO para cualquier obra de EDIFICACIÓN sujeta a la Ley de Ordenación de la Edificación, es decir, que necesite un proyecto técnico para su ejecución, y para movimientos de tierras y explanación que se realicen con independencia de proyectos de urbanización, edificación o construcción. _____ 577

Para el resto de actuaciones el signo del silencio será el que establezca la correspondiente legislación autonómica, normalmente positivo, excepto cuando la actuación se refiera a suelo rural cuya transformación urbanística no esté prevista. _____ 577

TALLER DE TRABAJO. _____ 578

La PRÁCTICA en caso de silencio administrativo en licencias urbanísticas tras la sentencia del Constitucional. _____ 578

1. La práctica de las licencias y la teórica obligación de resolver del artículo 21.1 de la Ley 39/2015. _____ 578

2. La concesión de la licencia urbanística puede ser expresa o mediante silencio (o acto presunto). _____ 578

3. Cada Comunidad Autónoma entiende el silencio administrativo a su modo. _____ 579

4. Las claves para justificar el silencio positivo. _____ 580

a. La Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de mayo de 2011. _____ 580

b. Artículos 21.2 y 3 y 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. _____ 580

c. Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017. _____ 580

En el caso de los movimientos de tierra y explanaciones. _____ 581

En los casos de división de fincas. _____ 582

En las obras de edificación (LOE). _____ 582

En construcciones e instalaciones de nueva planta. _____ 582

En la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes. _____ 582

En la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva. _____ 582

Capítulo 7. ¿Pueden condicionarme la licencia? _____ 584

1. ¿Qué se entiende por condicionar una licencia? _____ 584

2. ¿En base a qué reglas pueden condicionarme una licencia? _____ 586

3. ¿Puede inscribirse la condición de la licencia en el Registro de la Propiedad? _____ 586

TALLER DE TRABAJO _____ 588

¿Tienen alguna responsabilidad los ayuntamientos al conceder licencias sin comprobar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE)? _____ 588

TALLER DE TRABAJO _____ 590

¿Hasta dónde puede llegar el técnico municipal en la revisión de la licencia urbanística? _____ 590

1. Necesidad de informes técnicos en los procedimientos de otorgamiento de las licencias urbanísticas _____ 590

2. El contenido de los informes técnicos en la Legislación de Régimen Local y Normativa Urbanística Autonómica. _____ 590

a. La necesidad de examinar la titulación competencia y cualificación profesional del Técnico firmante del proyecto _____ 590

b. La seguridad. _____ 590

3. Los límites de los informes técnicos en materia de Licencias Urbanísticas. _____ 590

TALLER DE TRABAJO. _____ 600



¿Puede el ayuntamiento al otorgar la licencia imponer la condición de que el titular la haga constar en el registro con sus condiciones? _____	600
TALLER DE TRABAJO _____	602
Ejemplos de licencias condicionadas. _____	602
CHECK-LIST _____	605
¿Qué debe preocuparnos en las licencias condicionales? _____	605
Capítulo 8. Ya tengo la licencia, ¿puedo transmitirla? _____	606
1. ¿Qué se entiende por transmisibilidad de una licencia? _____	606
2. Características de la transmisibilidad. _____	606
Capítulo 9. ¿Qué sucede cuando dejo pasar los plazos de la licencia?	
Caducidad. _____	608
1. Introducción: supuestos especiales de conclusión. _____	608
a. Renuncia _____	608
b. Desistimiento. _____	608
c. Caducidad _____	608
2. ¿Qué es la caducidad? _____	609
3. Requisitos de la caducidad _____	610
4. Especialidades autonómicas. _____	614
Andalucía _____	614
Aragón _____	615
Asturias _____	617
Balears _____	618
Canarias _____	619
Cantabria _____	621
Castilla-La Mancha _____	622
Castilla y León _____	623
Cataluña _____	627
Extremadura _____	630
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura _____	630
Galicia _____	631
Madrid _____	636
Murcia _____	638
Navarra _____	639
País Vasco _____	640
Rioja _____	649
C. Valenciana _____	651
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje _____	651
1. Actos sujetos a licencia. _____	651
2. Actuaciones sujetas a declaración responsable. _____	652
3. Licencia de obras y usos provisionales. _____	653
4. Plazos para el otorgamiento de licencias. _____	654
6. Caducidad de las licencias. _____	654
7. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con ella _____	655
TALLER DE TRABAJO _____	657
La caducidad de las licencias urbanísticas. _____	657



1. La caducidad de las licencias urbanísticas	657
2. Causas de la caducidad de las licencias urbanísticas	659
3. La caducidad de una licencia urbanística se produce porque transcurre el plazo de inicio, suspensión o ejecución de la obra o actividad.	660
4. Requisitos para declarar la caducidad de las licencias urbanísticas	662
a. La declaración de caducidad requiere un procedimiento administrativo previo	662
b. Órgano administrativo competente	663
c. Interesados	665
d. Prueba de inactividad	665
4. El procedimiento de declaración	667
a. Iniciación	667
b. Instrucción	668
c. Terminación del procedimiento	669
¿Qué sucede si se inician o reinician las obras antes de que se notifique la resolución de caducidad de la licencia urbanística?	669
TALLER DE TRABAJO	671
La caducidad de las licencias urbanísticas y la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.	671
1. La importancia de los plazos en la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.	671
2. Los plazos en las licencias urbanísticas.	672
a. La caducidad como sanción en las licencias urbanísticas.	672
b. La caducidad no es automática por lo que no produce el efecto de una condición resolutoria.	673
3. La declaración administrativa de la caducidad con procedimiento con intervención del interesado.	673
TALLER DE TRABAJO.	675
Caducidad de las licencias "en cartera".	675
TALLER DE TRABAJO.	680
¿Cuál es el plazo de caducidad de una licencia de segregación en suelo urbano?	680
PARTE CUARTA	682
¿Cuándo me puedo quedar sin licencia?	682
Capítulo 10. Revisión de licencias.	682
1. Introducción. Cuando la administración concede una licencia que no debió conceder.	682
2. Infracción urbanística grave	683
3. ¿Cómo se anulan las licencias concedidas?	687
4. ¿Qué consecuencias tiene la revisión de una licencia concedida?	690
a. Posible demolición.	690
b. Efectos económicos	690
c. Efectos penales	691
d. Rectificación de la licencia	692
5. Especialidades autonómicas.	693
Andalucía	694
Aragón	695
Asturias	696
Baleares	698
Canarias	699



Cantabria	701
Castilla y León	702
Cataluña	703
Galicia	704
Madrid	705
Murcia	707
Navarra	709
País Vasco.	710
Rioja	711
TALLER DE TRABAJO.	716
La acción del colindante contra la licencia ilegal.	716
Capítulo 11. Revocación de licencias.	718
1. ¿Qué es la revocación de licencias?	718
2. Indemnización de la revocación	720
3. Especialidades en la normativa autonómica.	723
Andalucía	724
Canarias	725
Castilla-La Mancha	726
Castilla y León	727
Cataluña	728
Extremadura	729
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura	729
Artículo 156 Los efectos de la licencia urbanística	729
1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.	729
2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la modificación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio:	729
a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.	729
b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia de la persona interesada, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.	729
Madrid	730
Navarra	731
CHECK-LIST	733
¿Qué hacer cuando nos revocan la licencia?	733
Capítulo 12. Suspensión del otorgamiento de licencias	734
1. Introducción.	734
a. Justificación y tipo de planes.	735
b. La suspensión potestativa	735
c. La suspensión automática	736
2. ¿Cuándo se suspenden las licencias por motivo de planeamiento?	737
3. Requisitos de la suspensión.	738
4. Límites de la suspensión.	739
5. Especialidad autonómicas en caso de suspensión.	740
Andalucía	741
Aragón	742



Asturias	743
Canarias	744
Cantabria	746
Castilla-León	747
Cataluña	749
Extremadura	750
Galicia	751
Madrid	752
Murcia	753
Navarra	754
País Vasco.	756
Rioja	757
C. Valenciana	759
4. Plazos para el otorgamiento de licencias.	760
6. Caducidad de las licencias.	760
7. Obras ejecutadas sin licencia o disconformes con ella	761
TALLER DE TRABAJO	763
¿Cuándo y por qué se suspenden las licencias urbanísticas?	763
1. La suspensión potestativa de licencias.	764
2. La suspensión automática de licencias.	765
3. La suspensión de licencias en el derecho urbanístico autonómico.	766
TALLER DE TRABAJO	769
La suspensión automática de licencias.	769
1. La suspensión automática de licencias.	769
2. Especialidades autonómicas en la suspensión automática.	772
Andalucía	773
Aragón	774
Asturias	775
Canarias	776
Cantabria	777
Castilla y León	778
Cataluña	779
Extremadura	780
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura	780
Artículo 156 Los efectos de la licencia urbanística	780
1. La obtención de la licencia urbanística legítima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.	780
2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la modificación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio:	780
a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.	780
b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia de la persona interesada, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.	780
Galicia	781
Madrid	782
Murcia	783
Navarra	784



País Vasco. _____	786
Rioja _____	787
C. Valenciana _____	789
3. Indemnizaciones por de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión. _____	790
4. Especialidades autonómicas en caso de indemnización. _____	793
Andalucía _____	794
Aragón _____	795
Cantabria _____	796
Castilla y León _____	797
Galicia _____	798
Murcia _____	799
Navarra _____	800
País Vasco. _____	803
Rioja _____	804
5. Supuestos aislados de nuevas suspensiones. Especialidades autonómicas. _____	805
Aragón _____	806
Asturias _____	807
Cantabria _____	808
Castilla y León _____	809
Cataluña _____	810
Galicia _____	811
Madrid _____	812
Murcia _____	813
Navarra _____	814
País Vasco. _____	816
Rioja _____	817
TALLER DE TRABAJO. _____	819
Supuestos especiales en materia de suspensión. _____	819
1. Suspensión de la vigencia del planeamiento _____	819
2. Suspensión de licencias por iniciación del expediente de reparcelación. _____	820
3. Especialidades autonómicas en el efecto de licencias por el inicio del expediente de reparcelación. _____	821
Aragón _____	822
Asturias _____	823
Cantabria _____	824
Cataluña _____	825
Galicia _____	826
Murcia _____	827
Navarra _____	828
País Vasco. _____	830
Rioja _____	831
CHECK-LIST _____	832
Desarrollar íntegramente un expediente de suspensión de licencias. _____	832
PARTE QUINTA. _____	833
Fiscalidad de las licencias. _____	833
Capítulo 13. Aspectos tributarios en las licencias. _____	833
1. Tasa _____	833
2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.) _____	835
TALLER DE TRABAJO _____	837



Las ordenanzas fiscales respecto a las licencias urbanísticas al no requerirse licencia para gran número de actos urbanísticos por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____ 837

TALLER DE TRABAJO. _____ **838**

Tasa por licencias urbanísticas. Determinación de la base imponible. _____ 838

TALLER DE TRABAJO. _____ **840**

Ordenanza fiscal reguladora de tasa por licencias urbanísticas _____ 840

Modelo 1. Básico. _____ 840

Modelo 2. Caso real. Ciudad. _____ 844

PARTE SEXTA. _____ **850**

Formularios de licencias para obras mayores. _____ 850

1. Modelo completo de expediente _____ **850**

- a. Solicitud del interesado _____ 850
- b. Decreto de tramitación _____ 851
- c. Comunicación _____ 852
- d. Solicitud de informe o autorización previa a otros organismos _____ 853
- e. Petición de informes técnicos _____ 854
- f. Informe de los servicios técnicos municipales _____ 856
- g. Subsanación de defectos. _____ 856
- h. Informe jurídico _____ 859
- i. Propuesta de liquidación de impuesto y tasas _____ 863
- j. Resolución municipal de otorgamiento o denegación de la licencia _____ 863
- k. Notificación de la resolución _____ 866
- l. Desistimiento de solicitud de licencia. _____ 867
- m. Licencias por silencio administrativo. _____ 869
- n. Resolución desestimando conceder licencia por silencio administrativo _____ 871

2. Licencia de obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta (Licencia de obra mayor). _____ **873**

- a. Solicitud de licencia de edificación. _____ 873
- b. Solicitud de licencia de demolición de construcción y de edificación. _____ 874
- c. Solicitud de licencia de edificación y urbanización simultáneas _____ 875
- d. Requerimiento de presentación de documentos complementarios a la solicitud _____ 878
- e. Informe sobre subsanación de deficiencias _____ 878
- f. Notificación de hallarse en trámite un Instrumento de Planeamiento _____ 879
- g. Informe de los Servicios Técnicos solicitando la prestación de fianza _____ 879
- h. Requerimiento al solicitante de licencia para la constitución de aval bancario _____ 880

3. Requerimiento de licencia de apertura previa a obra. _____ **882**

4. Escrito de desistimiento de solicitud de licencia _____ **883**

5. Licencia condicionada. _____ **884**

6. Deficiencias subsanables. _____ **885**

7. Propuesta de resolución favorable al otorgamiento _____ **886**

- Modelo 1 _____ 886
- Modelo 2 _____ 887
- Modelo 3 _____ 888

8. Resolución desfavorable a la licencia. _____ **890**

9. Acuerdo de concesión de licencia _____ **891**

- Modelo 1 _____ 891
- Modelo 2 _____ 892



10. Concesión de licencia con condicionantes	893
11. Denegación de licencia solicitada	894
Modelo 1	894
Modelo 2	894
12. Seguimiento de la obra por la Oficina Técnica Municipal	896
13. Devolución de fianza	897
Modelo 1	897
Modelo 2	897
14. Solicitud de certificación de actos presunto.	899
TALLER DE TRABAJO	900
Formularios municipales de licencias urbanísticas	900
1. Solicitud de Licencia de obra Mayor sin licencia medioambiental.	900
2. Solicitud de Licencia de obra Mayor.	903
3. Comunicación de Obra sin licencia exentas de obtener licencia.	907
PARTE SÉPTIMA	909
Formularios de licencias para obras menores.	909
1 Escrito de solicitud de licencia	909
2. Presentación de documentos complementarios.	910
3 Informe Técnico Municipal	911
4. Fianza.	912
5. Concesión de licencia	913
6. Delimitación de las obras menores	915
PARTE OCTAVA	917
Formularios de caducidad de licencias urbanísticas.	917
1. Expediente de caducidad de licencia y varias.	917
Modelo 1	917
Modelo 2	918
Modelo 3	918
2. Resolución de la Alcaldía declarando la caducidad de la licencia	919
Modelo 1	919
Modelo 2	919
PARTE NOVENA	921
Formularios de Ordenanzas municipales de licencias urbanísticas.	921
1. Modelo de Ordenanzas reguladoras	921
2. Modelo de Ordenanza Reguladora del Procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas y ambientales y figuras afines.	925
PARTE DÉCIMA	985
Formularios de solicitudes de diferentes licencias urbanísticas.	985
1. Solicitud de licencia de parcelación	985
Modelo 1	985
Modelo 2	986
2. Solicitud de licencia para movimiento de tierras	987



3. Solicitud para primera ocupación. Otros relativos a la primera ocupación. _____	988
4. Solicitud de licencia de cambio de uso de un edificio. Varios relativos al cambio de uso. _____	997
5. Solicitud de licencia para demolición de edificaciones. Otros relacionados con la demolición. _____	1000
PARTE UNDÉCIMA _____	1002
Formularios del Expediente de suspensión de licencias urbanísticas. _____	1002
Expediente de suspensión de licencias _____	1002
1. Expediente de suspensión potestativa _____	1003
2. Informe Jurídico _____	1005
3. Acuerdo de suspensión potestativa _____	1008
4. Anuncio de la suspensión _____	1010
5. Expediente de suspensión obligatoria _____	1012
6. Informe Jurídico _____	1013
7. Acuerdo de suspensión obligatoria _____	1014
8. Anuncio de la suspensión _____	1016
PARTE DUODÉCIMA _____	1017
Formularios del Expediente de suspensión de obras de edificación en curso sin licencia. _____	1017
Expediente de suspensión de obras de edificación en curso sin licencia _____	1017
1. La suspensión de la obra. _____	1018
2. La legalización _____	1019
3. Esquemas del Expediente de suspensión de obras sin licencia. _____	1020
4. Expediente de suspensión de obras sin licencia. _____	1022
a. Denuncia de particular o inspección municipal. _____	1022
b. Decreto de incoación (denuncia) _____	1023
c. Decreto municipal de suspensión de las obras. _____	1024
d. Notificaciones de la suspensión. _____	1025
TALLER DE TRABAJO _____	1027
Formularios del expediente de protección de la legalidad urbanística como consecuencia de obras de edificación en curso sin licencia. _____	1027
1. Providencia municipal. _____	1028
2. Informe del técnico municipal. _____	1029
3. Resolución de Alcaldía. _____	1030
4. Notificación a los interesados _____	1031
5. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia INCOMPATIBLES con la ordenación urbanística _____	1033
a. Informe de los servicios técnicos. _____	1033
b. Trámite de audiencia a los interesados _____	1034
c. Resolución de alcaldía _____	1035
d. Notificación a los interesados _____	1036
6. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia COMPATIBLES con la ordenación urbanística _____	1038



a. Informe de los servicios técnicos.	1038
b. Trámite de audiencia a los interesados	1039
c. Resolución de alcaldía	1040
d. Notificación a los interesados.	1041

7. Tramitación en caso de obras de edificación CONTRAVINIENDO LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN	1043
a. Informe de los servicios técnicos.	1043
b. Trámite de audiencia a los interesados	1044
c. Resolución de alcaldía	1045
d. Notificación a los interesados.	1046

PARTE DÉCIMO TERCERA **1048**

Esquemas de expedientes urbanísticos de tramitación de licencias urbanísticas.	1048
1. Prórroga de licencias Urbanísticas	1048
2. Cambio de Titularidad en Licencias Urbanísticas, Apertura, Actividad e Instalación.	1050
3. Licencia Urbanística de Obra Mayor.	1052
4. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios).	1058
5. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Rehabilitación Integral de edificios).	1062
6. Licencia Urbanística de Obras Menores.	1068
7. Licencia de Ocupación.	1075
8. Licencia de Demolición.	1077



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es una licencia urbanística?**
- **Legislación autonómica en materia de licencias urbanísticas.**
- **Licencias urbanísticas y comunicaciones previas. Declaración responsable en materia de urbanismo.**
- **Procedimiento de otorgamiento de licencias.**
- **Caducidad de las licencias.**
- **Entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECU).**
- **Responsabilidad para el ayuntamiento si la licencia es anulada o revisada.**
- **¿Tienen alguna responsabilidad los ayuntamientos al conceder licencias sin comprobar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE)?**
- **¿Hasta dónde puede llegar el técnico municipal en la revisión de la licencia urbanística?**
- **¿Cuándo y por qué se suspenden las licencias urbanísticas?**
- **Aspectos fiscales de las licencias urbanísticas.**



Introducción



La tramitación de las licencias urbanísticas debe enfocarse desde una perspectiva eminentemente práctica.

Hay dos cuestiones que preocupan especialmente a los promotores inmobiliarios y constructores: (i) los retrasos en el proceso de tramitación de licencias y (ii) la caducidad de la licencia urbanística con lo que cuesta conseguirla.

La mejor forma de evitar retrasos en la tramitación de licencias urbanísticas es anticiparse a los aspectos administrativos y técnicos fundamentales a considerar en la elaboración de la documentación técnica y la tramitación de licencias urbanísticas.

Conseguir una licencia urbanística no es fácil y conlleva mucha responsabilidad. Hay que llegar al ayuntamiento con todo preparado y asegurarse que todo está en orden antes de presentar la solicitud. No se puede malgastar tiempo presentando documentaciones incompletas o proyectos que claramente no encajan.

No basta con que todo esté bien, es que tiene que estar hecho a la medida de cada ayuntamiento, o casi de cada funcionario, porque en materia de licencias todo es práctica y conocer los criterios de cada ayuntamiento por casos anteriores es llevar mucho andado.

En el caso de la caducidad de licencias hay que estar especialmente atento porque se puede producir como consecuencia de no iniciar las obras en el plazo concedido en la licencia o bien por no terminarlas, una vez iniciadas, dentro del plazo de ejecución.

Es frecuente el caso en que concedida una licencia de obras, resulta que después de la concesión de una prórroga a la misma, las obras no han terminado. Cuando el Ayuntamiento se plantea iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia hay que conocer los efectos que conlleva y cómo evitarla.



Otro caso que afecta a los promotores inmobiliarios y constructores es la revisión del planeamiento que paraliza la tramitación de las licencias urbanísticas solicitadas como consecuencia de la suspensión de las mismas, originando el derecho a ser indemnizado.

Un paso de gigante en la tramitación de licencias urbanísticas ha sido la introducción de "declaraciones responsables" o "comunicaciones previas", así como las Entidades de colaboración urbanística (ECU) que se han demostrado muy útiles. Es sin duda un gran avance en la tramitación burocrática de la Administración Pública.

También lo es la aplicación informática para la presentación de las solicitudes de licencia urbanística de forma telemática. Estos sistemas permiten tramitar en línea las solicitudes de licencia urbanística a través del Registro electrónico del Ayuntamiento. Es importante conocer los datos y la documentación requeridos por la aplicación que debe acompañar a las solicitudes de licencia urbanística.

La unificación en la tramitación de licencias es muy útil, así como la informatización y unificación de los sistemas.

De estos temas se trata desde una perspectiva práctica y profesional en la guía práctica de licencias urbanísticas.



PARTE PRIMERA.

¿Qué es una licencia urbanística?

Capítulo 1. Legislación autonómica en materia de licencias.

