

NUEVA NORMATIVA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

8 de agosto de 2019

[Licencias urbanísticas](#) y [urbanismo de la Comunidad Valenciana](#)

Proyecto de decreto del Consell por el cual se regulan las funciones y el Registro de las entidades colaboradoras de la administración en la verificación y control de las actuaciones urbanísticas.

Entidad colaboradora de la administración en la verificación y control de las actuaciones urbanísticas (ECUV)

La Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana prevé que determinadas actuaciones urbanísticas estarán sujetas a declaración responsable, siempre que vayan acompañadas de certificación emitida por un organismo de certificación administrativa. En este sentido, la disposición adicional novena, introducida por la Ley 1/2019, establece las funciones de verificación y control urbanístico de las obras que las entidades colaboradoras de la administración podrán ejercer y remite la regulación del sistema de habilitación, funcionamiento y registro de estas entidades a un decreto del Consell. La declaración responsable en el ámbito urbanístico fue introducida por la Ley 12/2010, de 21 de julio, de medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de la ocupación y por el Decreto Ley 2/2012, de 13 de enero, del Consell, de medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y pequeñas y medias emprendidas (pyme) de la Comunidad Valenciana. La Ley 1/2019 amplía el alcance de la declaración responsable con el fin de simplificar los procedimientos urbanísticos y facilitar así la implantación de actividades productivas.



En concreto, el objeto de este decreto es regular el régimen de colaboración para el ejercicio de las funciones de verificación de la integridad documental y técnica y del cumplimiento de la normativa y la adecuación de las obras y control en los procedimientos de intervención municipal de obras. En el ámbito urbanístico estas entidades son una novedad. Aun así, las entidades colaboradoras de la administración no resultan ajenas a nuestro ordenamiento jurídico. Los antecedentes los podemos encontrar en la normativa industrial y, más recientemente, en la medioambiental y de ejercicio de actividades de pública concurrencia.

La necesidad de esta regulación deriva del hecho constatado, sirva en este sentido el informe del Defensor del Pueblo de fecha 29 de septiembre de 2015, de que la tramitación de los varios instrumentos de intervención urbanística es larga y compleja, circunstancia que comporta un retraso en el inicio de las obras, que tiene como efecto directo la pérdida de inversiones a nuestro territorio. Por otro lado, en el urbanismo nos encontramos con una normativa técnica muy especializada, de cierta dificultad técnica y en continuo avance tecnológico. Las entidades colaboradoras dan respuesta a estas circunstancias. Así pues, la regulación de las entidades colaboradoras en el ámbito urbanístico, tiene como finalidad agilizar la tramitación de las licencias.

El decreto se estructura en tres capítulos y su alcance incluye tanto las licencias de obras del artículo 213 de la Ley 5/2014, como las declaraciones responsables del artículo 214 de esta ley. Así, el capítulo I, disposiciones generales, define el concepto y las funciones de la entidad colaboradora de la administración en la verificación y control de las actuaciones urbanísticas (ECUV), funciones que no obstan a las potestades de comprobación e inspección propias de la administración. Las ECUV se rigen por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia. Las funciones de las ECUV se materializarán en un documento denominado certificado de conformidad con efectos jurídicos equiparables a los informes técnicos municipales.

En el capítulo II, condiciones de las ECUV, se regulan los requisitos de las entidades para poder ejercer las funciones que les atribuye el decreto, así como sus obligaciones e incompatibilidades. Así, se requiere la acreditación de la ENAC, un seguro civil y unos determinados periles profesionales del personal técnico.

La ENAC es una entidad privada, sin ánimo de lucro, especializada al acreditar a entidades colaboradoras de la administración. La finalidad de esta acreditación privada es garantizar que la entidad colaboradora dispondrá de la adecuada capacidad técnica, respecto a su personal y su organización interna y medios técnicos, así como financiera y que realizará su actividad con imparcialidad y objetividad. Este sistema de acreditación de las entidades colaboradoras a través del ENAC aporta seguridad y celeridad en dos momentos. Primero, en su reconocimiento (acreditación). Después, en el mantenimiento por la entidad acreditada de las condiciones que le sirvieron para obtener la acreditación.



Finalmente, las entidades que cumplan los requisitos regulados en el capítulo II, tendrán que habilitarse mediante la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas (RECUV), regulado en el Capítulo III, adscrito a la dirección competente en materia de urbanismo de la Generalitat. Es la inscripción en el Registro el título jurídico que habilita a la entidad privada colaboradora para ejercer las funciones previstas en este decreto.

En el procedimiento de elaboración de este decreto se han observado los trámites previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, y en el Decreto 24/2009, de 13 de febrero del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat. Igualmente, se han observado los principios de buena regulación aplicables a las iniciativas normativas de las administraciones públicas establecidos en el artículo 4 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. En cumplimiento del artículo 52 del citado Decreto 24/2009, se han realizado los trámites de información pública y de audiencia a las entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto del decreto.

INFORMACIÓN PÚBLICA

Ante la falta de técnicos, la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad ultima una solución para acabar con el embudo generado que se convertirá en una herramienta para los consistorios de toda la Comunitat Valenciana. Y es que ha salido a información pública un proyecto de decreto que promete aliviar la situación con ayuda externa y permitir que se agilice la tramitación de licencias de obra, facilitando así las inversiones y la implantación de nuevas actividades productivas.

Se trata de la creación de un Registro de Entidades Colaboradoras Acreditadas en materia de verificación y control administrativo de actuaciones urbanísticas (Recuv). Las entidades inscritas, bautizadas como ECUV, podrán emitir un certificado de conformidad, un documento equiparable al generado por los técnicos municipales para obtener la licencia de obra. Este mecanismo fue planteado por el exconcejal de Desarrollo Urbanístico del Ayuntamiento de València y ahora diputado en el Congreso, Vicent Sarrià, quien propuso que fuera incluido en la Ley de modificación de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

Estas entidades podrán intervenir en los procedimientos que impliquen a las actuaciones urbanísticas previstas en los artículos 213 y 214 de la LOTUP, que va desde obras de edificación y construcción de nueva planta -para las que son necesarias licencias- a aquellas para las que solo necesitan una declaración responsable como las obras de reforma. Aunque en el ámbito urbanístico este planteamiento es un sistema novedoso, sí tiene antecedentes en el sector industrial y más recientemente en la normativa medioambiental. No obstante, ya se utilizan sistemas similares en otras autonomías como Barcelona o Madrid.



LAS ECUV

La entrada en vigor de este decreto obligará a poner en marcha el registro en el plazo de un mes desde su aprobación, donde estarán incluidas todas las entidades colaboradoras que cumplan los requisitos previstos en el decreto. Serán las empresas interesadas en agilizar los trámites las que tendrán que acudir a ellas y acarrear con los costes que conlleve. Los precios, que serán fijados anualmente por las entidades, estarán recogidos en la web del registro y tendrán que ser comunicados dos meses antes de la finalización del año anterior.

Estas entidades, que podrán ser desde entidades colegiales a empresas, podrán ejercer funciones de verificación de cumplimiento de la idoneidad de los proyectos, revisar la documentación técnica de la licencia de obra, controlar la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia otorgada o de la comprobación de las obras una vez finalizadas, entre otras. Para poder ejercer esta actividad de control tendrán que obtener la acreditación de la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), entidad privada sin ánimo de lucro especializada en acreditar a entidades colaboradoras de la administración.

Esta acreditación permitirá garantizar que la entidad colaboradora dispone de la adecuada capacidad tanto técnica como de personal y financiera. También que realizará su actividad con imparcialidad y objetividad. De hecho, estas empresas u organizaciones no podrán tener relación de dependencia técnica, comercial, financiera, societaria o de cualquier tipo respecto a las personas, entidades o empresas que la contratan. También tendrán que tener un póliza para cubrir sus responsabilidades con un mínimo de 1,8 millones de euros asegurados.

En cualquier momento los servicios municipales podrán emitir un nuevo informe técnico o jurídico motivado que prevalecerá sobre el de las entidades colaboradoras. El texto también especifica que no sustituirán las potestades de comprobación e inspección propias de la administración, por lo que tanto la administración local como la autonómica podrán, en cualquier momento, verificar las funciones y actuaciones desarrolladas por las entidades.

De hecho, la entidad tiene que permitir el acceso de los representantes de la administración a sus instalaciones y oficinas y facilitarles la documentación requerida, además de mantener toda la documentación de las actuaciones durante un periodo mínimo de diez años. También se comprometen a comunicar al ayuntamiento las infracciones urbanísticas que pudieran detectar durante el desarrollo de sus labores de verificación, supervisión y control.

PROCEDIMIENTO

El proyecto de decreto, que ahora entra en trámite de audiencia e información pública, establece como condición que esos organismos deberán contar con la acreditación de la Entidad Nacional de Acreditación (Enac). Además, deberán suscribir una póliza de seguros mínima fijada en 800.000 euros para cubrir las responsabilidades civiles, que se actualizará según las variaciones anuales del IPC.

En el caso de entidades avaladas en otros estados miembros de la Unión Europea, será necesario un informe previo emitido por la Enac, tal como especifica en el documento la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. El personal técnico directamente responsable de esas actuaciones de verificación, acreditación, control y comprobación deberá contar con la titulación universitaria de grado, máster o equivalentes. Tendrá que disponer también, y de acuerdo con la normativa estatal y autonómica, con un Plan de Igualdad. Esta vía ya funciona en actividades de ocio y hostelería.

Desde la Concejalía de Desarrollo, Renovación Urbana y Vivienda del Ayuntamiento de València, en manos de la socialista Sandra Gómez, se advertía ayer de que aunque esta iniciativa «simplificará mucho las cosas, habrá una labor de inspección por parte de los servicios municipales» para constatar que se cumple la normativa urbanística.

Entre las obligaciones de las EcuV figuran mantener los expedientes, actas e informes, así como el resto de documentación y datos de las actuaciones realizadas durante un período mínimo de diez años. Además, deberán estar a disposición de la administración y permitir la actividad inspectora. Dentro de sus obligaciones figura también remitir anualmente en el primer trimestre del año siguiente un informe general de todas las actuaciones realizadas, así como una memoria detallada de las actividades realizadas en materia de formación de personal técnico, o las mejoras en organización.

Una de las principales incompatibilidades es que las EcuV «han de ser totalmente independientes, orgánicamente y funcionalmente de las partes involucradas en la actuación de verificación y de control urbanístico de las obras». «En ningún caso, podrán tener relación de dependencia técnica, comercial, financiera, societaria o de cualquier tipo respecto a las personas, las entidades o las empresas que las contraten», señala el documento. Tampoco podrán elaborar proyectos de obra o visarlos.

El decreto, una vez aprobado, dará luz verde a la creación del registro de entidades colaboradoras en materia de verificación y control de actuaciones urbanísticas (RecuV), que estará adscrito a la dirección general competente en materia de urbanismo. La conselleria abre ahora un plazo para la presentación de observaciones hasta el 10 de septiembre de 2019.

PROYECTO DE DECRETO del Consell por el cual se regulan las funciones y el Registro de las entidades colaboradoras de la administración en la verificación y control de las actuaciones urbanísticas.

ÍNDICE

Preámbulo

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 2. Concepto de las Entidades Colaboradoras. Funciones

Artículo 3. Régimen jurídico de las Entidades Colaboradoras

Artículo 4. Certificado de conformidad

Artículo 5. Inspección y vigilancia

CAPÍTULO II Condiciones de las ECUV

Artículo 6. Requisitos de las ECUV

Artículo 7. Póliza de seguro

Artículo 8. Obligaciones de las ECUV

Artículo 9. Incompatibilidades

CAPÍTULO III Del Registro de entidades colaboradoras en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas.

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 10. Creación y órgano de adscripción

Sección II Acceso al RECUV

Artículo 11. Procedimiento de inscripción en el RECUV

Artículo 12. Enmienda

Sección III.

Régimen del RECUV

Artículo 13. Naturaleza

Artículo 14. Contenido

Artículo 15. Efectos de la inscripción

Artículo 16. Mantenimiento y actualización del RECUV

Artículo 17. Suspensión temporal de la inscripción

Artículo 18. Revocación de la inscripción

Artículo 19. Tramitación administrativa de la suspensión y revocación de la inscripción

Artículo 20. Potestad sancionadora

Artículo 21. De los Colegios Profesionales

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Regla de no gasto

Disposición Adicional Segunda. Tasas de inscripción en el RECUV

Disposición Adicional Tercera. Personal al servicio de las ECUV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Única. Régimen transitorio

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Despliegue normativo

Segunda. Entrada en vigor

PREÁMBULO

La Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana prevé que determinadas actuaciones urbanísticas estarán sujetas a declaración responsable, siempre que vayan acompañadas de certificación emitida por un organismo de certificación administrativa. En este sentido, la disposición adicional novena, introducida por la Ley 1/2019, establece las funciones de verificación y control urbanístico de las obras que las entidades colaboradoras de la administración podrán ejercer y remite la regulación del sistema de habilitación, funcionamiento y registro de estas entidades a un decreto del Consell.

La declaración responsable en el ámbito urbanístico fue introducida por la Ley 12/2010, de 21 de julio, de medidas urgentes para agilizar el ejercicio de actividades productivas y la creación de la ocupación y por el Decreto Ley 2/2012, de 13 de enero, del Consell, de medidas urgentes de apoyo a la iniciativa empresarial y a los emprendedores, microempresas y pequeñas y medias emprendidas (pyme) de la Comunidad Valenciana. La Ley 1/2019 amplía el alcance de la declaración responsable con el fin de simplificar los procedimientos urbanísticos y facilitar así la implantación de actividades productivas.

En concreto, el objeto de este decreto es regular el régimen de colaboración para el ejercicio de las funciones de verificación de la integridad documental y técnica y del cumplimiento de la normativa y la adecuación de las obras y control en los procedimientos de intervención municipal de obras. En el ámbito urbanístico estas entidades son una novedad. Aun así, las entidades colaboradoras de la administración no resultan ajenas a nuestro ordenamiento jurídico. Los antecedentes los podemos encontrar en la normativa industrial y, más recientemente, en la medioambiental y de ejercicio de actividades de pública concurrencia.

La necesidad de esta regulación deriva del hecho constatado, sirva en este sentido el informe del Defensor del Pueblo de fecha 29 de septiembre de 2015, de que la tramitación de los varios instrumentos de intervención urbanística es larga y compleja, circunstancia que comporta un retraso en el inicio de las obras, que tiene como efecto directo la pérdida de inversiones a nuestro territorio. Por otro lado, en el urbanismo nos encontramos con una normativa técnica muy especializada, de cierta dificultad técnica y en continuo avance tecnológico. Las entidades colaboradoras dan respuesta a estas circunstancias. Así pues, la regulación de las entidades colaboradoras en el ámbito urbanístico, tiene como finalidad agilizar la tramitación de las licencias.

El decreto se estructura en tres capítulos y su alcance incluye tanto las licencias de obras del artículo 213 de la Ley 5/2014, como las declaraciones responsables del artículo 214 de esta ley. Así, el capítulo I, disposiciones generales, define el concepto y las funciones de la entidad colaboradora de la administración en la verificación y control de las actuaciones urbanísticas (ECUV), funciones que no obstan a las potestades de comprobación e inspección propias de la administración. Las ECUV se rigen por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia. Las funciones de las ECUV se materializarán en un documento denominado certificado de conformidad con efectos jurídicos equiparables a los informes técnicos municipales.

En el capítulo II, condiciones de las ECUV, se regulan los requisitos de las entidades para poder ejercer las funciones que les atribuye el decreto, así como sus obligaciones e incompatibilidades. Así, se requiere la acreditación de la ENAC, un seguro civil y unos determinados perfiles profesionales del personal técnico.

La ENAC es una entidad privada, sin ánimo de lucro, especializada al acreditar a entidades colaboradoras de la administración. La finalidad de esta acreditación privada es garantizar que la entidad colaboradora dispondrá de la adecuada capacidad técnica, respecto a su personal y su organización interna y medios

técnicos, así como financiera y que realizará su actividad con imparcialidad y objetividad. Este sistema de acreditación de las entidades colaboradoras a través del ENAC aporta seguridad y celeridad en dos momentos. Primero, en su reconocimiento (acreditación). Después, en el mantenimiento por la entidad acreditada de las condiciones que le sirvieron para obtener la acreditación.

Finalmente, las entidades que cumplan los requisitos regulados en el capítulo II, tendrán que habilitarse mediante la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas (RECUV), regulado en el Capítulo III, adscrito a la dirección competente en materia de urbanismo de la Generalitat. Es la inscripción en el Registro el título jurídico que habilita a la entidad privada colaboradora para ejercer las funciones previstas en este decreto.

En el procedimiento de elaboración de este decreto se han observado los trámites previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, y en el Decreto 24/2009, de 13 de febrero del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat. Igualmente, se han observado los principios de buena regulación aplicables a las iniciativas normativas de las administraciones públicas establecidos en el artículo 4 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. En cumplimiento del artículo 52 del citado Decreto 24/2009, se han realizado los trámites de información pública y de audiencia a las entidades que agrupan intereses relacionados con el objeto del decreto.

Por todo el que antecede, a propuesta del conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, conforme el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y después de la deliberación del Consell de la Generalitat, en la reunión del día.....,

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. Es objeto de este decreto:

- a) La regulación de las entidades colaboradoras de la administración que, con independencia del lugar de su domicilio, efectúan funciones de verificación y control relativas a los procedimientos de intervención previa de actuaciones urbanísticas y de control de su ejecución (de ahora en adelante ECUV).
- b) La creación y regulación del Registro de las Entidades Colaboradoras en materia de verificación y control administrativo de actuaciones urbanísticas (de ahora en adelante, RECUV).

2. Este decreto será aplicable en todo el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

3. Las entidades colaboradoras podrán intervenir en los procedimientos respecto a las actuaciones urbanísticas previstas en los artículos 213 y 214 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Artículo 2. Concepto de Entidades Colaboradoras. Funciones

1. Se consideran ECUV las personas físicas o jurídicas, públicas y privadas que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 6 de este decreto y que adquieren esta condición mediante su inscripción en el RECUV.

2. Las ECUV podrán ejercer las siguientes funciones:

- a) De verificación del cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica de la licencia de obras o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable para la realización de la actuación urbanística.
- b) De acreditación del cumplimiento del proyecto de obras y de la documentación técnica de los siguientes aspectos:

- i) Exigencias básicas de calidad de los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, establecidos en el Código Técnico de la Edificación y en la normativa estatal, autonómica y local dictada en estas materias.
 - ii) Condiciones del ejercicio del derecho a edificar o realizar las actuaciones urbanísticas según la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.
- c) De control de la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia otorgada, durante el proceso de ejecución de éstas.
 - d) De comprobación de las obras ejecutadas, una vez han finalizado.
3. Las ECUV formalizarán sus actuaciones en un certificado de conformidad en que se hará constar el resultado de su actuación.
4. Si la actuación requiriera la incorporación de informes preceptivos, la entidad colaboradora los podrá solicitar directa y simultáneamente a los órganos emisores.
5. Las personas interesadas tienen que facilitar el ejercicio de sus funciones a las ECUV, permitiendo el acceso a las instalaciones de los técnicos de las entidades colaboradoras y facilitando la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Artículo 3. Régimen jurídico de las Entidades Colaboradoras

- 1. Las ECUV tienen que realizar por sí mismas las funciones a que se refiere esta norma.
- 2. Las ECUV actuarán a instancia del interesado. En ningún caso la participación de las ECUV en los procedimientos de intervención previa de actuaciones urbanísticas y el control de su ejecución será obligatoria. Las actuaciones urbanísticas previstas en el artículo 214.2 de la Ley 5/2014, si no van acompañadas de un certificado de conformidad emitido por una ECUV, requerirán para su ejecución de previa licencia urbanística.
- 3. Las ECUV se registrarán por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia.
- 4. Las ECUV serán las únicas responsables frente a las administraciones públicas del contenido de sus certificaciones, verificaciones, inspecciones y controles de la conformidad, sustituyendo su actuación la responsabilidad de los otros interesados.

Artículo 4. Certificado de conformidad

- 1. El certificado de conformidad emitido por la ECUV, cuando sea favorable, tendrá efectos equiparables a los informes emitidos por los servicios técnicos municipales establecidos por la legislación urbanística, y será suficiente para la concesión de las licencias.
- 2. En cualquier caso y momento de tramitación, a instancia de cualquier interesado o del ayuntamiento, los servicios municipales podrán emitir un nuevo informe técnico y/o jurídico motivado, que prevalecerá sobre el de las entidades colaboradoras.

Artículo 5. Inspección y vigilancia

- 1. Las funciones de las ECUV no sustituirán las potestades de comprobación e inspección propias de la administración. En este sentido, tanto la administración local como la autonómica podrán, en cualquier momento, verificar las funciones y actuaciones desarrolladas por aquéllas.
- 2. La dirección general competente en materia de urbanismo y los ayuntamientos, por sí mismos o con el auxilio de cualquier otra entidad independiente que designen, podrán inspeccionar a las ECUV en cualquier aspecto relativo a su inscripción en el RECUV o a las actuaciones de éstas. A estos efectos, la administración local aprobará planes anuales de inspección.
- 3. La entidad colaboradora tiene que permitir el acceso de los representantes de la administración autonómica o local a sus instalaciones y oficinas y facilitarles la documentación requerida.

CAPÍTULO II

Condiciones de las ECUV

Artículo 6. Requisitos de las ECUV

Para poder ser inscritas en el RECUV, las entidades tendrán que cumplir los requisitos siguientes:

1. Estar acreditada como entidad de inspección tipo A conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 para las actividades de evaluación. Los organismos que vayan a llevar a cabo la actividad de control tendrán que obtener la acreditación de la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), organismo nacional de acreditación designado en virtud del Real Decreto 1715/2010, de 17 de diciembre, por el cual se designa a la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) como organismo nacional de acreditación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (CE) nº 765/2008, del Parlamento Europeo y el Consejo, de 9 de julio de 2008, por el cual se establecen los requisitos de acreditación y vigilancia del mercado relativos a la comercialización de los productos y por el cual se deroga el Reglamento (CEE) nº 339/1993.

En el caso de entidades acreditadas en otros estados miembros de la Unión Europea, será necesario el informe previo emitido por la ENAC en que se constate que la entidad en cuestión dispone de una acreditación en vigor.

2. Suscripción de una póliza de seguro de responsabilidad civil adecuada, en los términos que se establecen en el artículo 7 de este decreto.

3. El personal técnico directamente responsable de las actuaciones de verificación, acreditación, control y comprobación tiene que tener la titulación universitaria oficial de grado, o en su caso máster, o sus equivalentes en el sistema anterior de titulaciones universitarias, que el ejercicio de la función requiera.

4. Disponer, si procede de acuerdo con la normativa estatal y autonómica, de un Plan de Igualdad.

Artículo 7. Póliza de seguro

1. Las ECUV tienen que suscribir y mantener una póliza de seguro suficiente a fin de cubrir las responsabilidades civiles que puedan derivarse de su actuación. El seguro mínimo será de 1.800.000 euros, sin que esta cuantía limite su responsabilidad.

2. El seguro tiene por objeto la actividad de la entidad y de su personal técnico e incluirá, al menos, todos los factores de riesgo asociados a las actividades objeto de las funciones de certificación, verificación, inspección y control de las obras en relación con la normativa aplicable.

3. Esta cantidad, que tendrán que mantenerse actualizada y en vigor mientras permanezca inscrita, tiene que ser objeto de actualización de acuerdo con las variaciones anuales del Índice de Precios de Consumo, que se computará desde la fecha de entrada en vigor de este decreto.

Artículo 8. Obligaciones de las ECUV

Son obligaciones de las ECUV, sin perjuicio de todas las establecidas en la norma UNE-EN de aplicación, las siguientes:

1. Desarrollar sus funciones con objetividad, integridad, imparcialidad e independencia. Son responsables de la veracidad y la exactitud de los datos contenidos en sus informes y certificados.

2. Mantener los expedientes, actas, informes y el resto de documentación y datos de las actuaciones realizadas en el desarrollo de sus funciones como ECUV, durante un periodo mínimo de diez años. Éstos tendrán que estar a disposición de la administración. Tendrán que permitir la actividad inspectora de la administración prevista en el artículo 3 de este Decreto.

3. Garantizar la confidencialidad y el secreto profesional, respecto de la información que obtengan en el desarrollo y ejecución de sus funciones, en cumplimiento de la normativa sobre protección de datos, sin perjuicio de la información que tiene que ser facilitada a la administración, de acuerdo con el artículo 3 de este decreto. Las ECUV son responsables del tratamiento de los datos de carácter personal que puedan obtener en el ejercicio de sus funciones como entidades colaboradoras.

4. Mantener los requisitos y condiciones que justificaron la inscripción en el RECUV. Cualquier circunstancia que afecte a la acreditación tendrá que ser comunicada a la dirección general competente en materia de urbanismo, en los términos regulados en el artículo 13 de este decreto.

5. Cumplir las condiciones contenidas en la resolución de inscripción y las establecidas en la presente norma y en las que se dicten para desarrollarla.

6. Emplear los métodos, sistemas y medios materiales oficialmente aprobados, conforme a lo que establece la acreditación.

7. Proceder a la renovación técnica necesaria, tanto relativa a los procedimientos, como a los medios personales y materiales, para llevar a efecto las distintas actuaciones para las cuales consta acreditada.
8. Informar a las personas interesadas, de forma previa a la prestación de sus servicios, sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse en relación con la actuación urbanística que pretenden ejecutar. Así mismo, informarán sobre el estado de tramitación de la solicitud y sobre sus funciones de verificación y control.
9. Disponer de modelos de hojas de reclamaciones de acuerdo con el que dispone la normativa en vigor.
10. Identificar al personal técnico a su servicio que realiza las funciones previstas en este decreto, así como la titulación, formación, conocimientos y experiencia profesional de aquél. Esta información tendrá que quedar acreditada documentalmente.
11. Comunicar al correspondiente Ayuntamiento las infracciones urbanísticas que pudieran detectar durante el desarrollo de sus labores de verificación, supervisión y control.
12. Remitir anualmente, en el primer trimestre del año siguiente, a la dirección general competente en materia de urbanismo:
 - a) Un informe general de todas las actuaciones realizadas.
 - b) Una memoria detallada que relacione las actividades realizadas en materia de formación de personal técnico, mejoras en la gestión de la organización, así como sugerencias de cambio para mejorar la eficacia de sus actuaciones.
13. Fijar anualmente los precios a percibir por el ejercicio de sus funciones. Los precios serán comunicados a la dirección general competente en materia de urbanismo, que los publicará en la web, con una antelación mínima de dos meses desde la finalización del año natural anterior.

Artículo 9. Incompatibilidades

1. Sin perjuicio de la aplicación de todas las situaciones de incompatibilidad establecidas en la norma UNE-EN de aplicación, se determina que las ECUV tienen que ser totalmente independientes, orgánica y funcionalmente, de las partes involucradas en la actuación de verificación y de control urbanístico de las obras.
2. En ningún caso, la ECUV podrá tener relación de dependencia técnica, comercial, financiera, societaria o de cualquier tipo respecto de las personas, entidades o empresas que la contratan. Esta circunstancia será aplicable, así mismo, respecto al redactor del proyecto de obra y al ejecutor de las obras. A tal efecto, se considerará que existe esta dependencia cuando se dan las causas de abstención y recusación previstas en la legislación de procedimiento administrativo.
3. El personal técnico que forme parte de las ECUV no podrá, en ningún caso, elaborar proyectos de obras, visarlos, o efectuar cualquier otra función relacionada con su actividad profesional que no sean las previstas en este decreto.
4. La certificación efectuada por una ECUV no producirá efectos cuando exista una relación o vínculo de dependencia demostrados entre el organismo mencionado y la persona y entidades indicados en el apartado anterior.

CAPÍTULO III.

Del Registro de entidades colaboradoras en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas.

Sección I. Disposiciones generales

Artículo 10. Creación y órgano de adscripción

1. Se crea el Registro de entidades colaboradoras en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas (RECUV).
2. El RECUV estará adscrito a la dirección general competente en materia de urbanismo.
3. La resolución sobre las solicitudes de inscripción en el RECUV y su gestión corresponde a la dirección general competente en materia de urbanismo (órgano gestor).

Sección II

Acceso al RECUV

Artículo 11. Procedimiento de inscripción en el RECUV

1. Para la inscripción en el RECUV tendrá que presentarse una declaración responsable suscrita por la persona que tenga la representación legal de la entidad, en la cual manifieste el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 6 de este Decreto, así como de las obligaciones establecidas en el artículo 8, de acuerdo con el modelo oficial que se pone a disposición en la página web de la conselleria competente en materia de urbanismo.
2. La documentación a adjuntar a la declaración responsable será la siguiente:
 - a) Escritura de constitución y estatutos, o documento de creación de la entidad, debidamente inscrito en el registro público correspondiente. Si se trata de una persona física, certificación de su inscripción en el Registro Mercantil.
 - b) Documentos acreditativos de la representación del firmante de la solicitud cuando se trate de personas jurídicas.
 - c) Certificado expedido por la ENAC en el que conste la acreditación la entidad para el ejercicio de las funciones reguladas en este decreto.
 - d) Póliza de seguro de responsabilidad civil por la cuantía mínima prevista en el artículo 7 de este decreto, relativa a la cobertura de las actividades ejercidas por la ECUV.
 - e) Abono de la tasa que se determine en la Ley de Tasas de la Generalitat.
3. El cumplimiento y presentación de la documentación indicada en el apartado anterior se efectuará obligatoriamente por vía telemática con certificado electrónico reconocido en la sede electrónica de la Generalitat.
4. Realizada la presentación telemática, se producirá la inscripción automática en el RECUV y se le otorgará un número de inscripción.
5. Las modificaciones o actualizaciones que tengan que comunicarse al órgano gestor del RECUV, reguladas en el artículo 16 de este decreto, se efectuarán igualmente de forma telemática.
6. En lo que no prevé este decreto, será de aplicación supletoria la legislación en materia de procedimiento administrativo común.

Artículo 12. Enmienda

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, si recibida la declaración responsable por vía telemática se comprueba que no reúne los requisitos necesarios, o no se adjunta la documentación que, de acuerdo con el mencionado artículo sea exigible, se requerirá a la entidad solicitante para que en el plazo de 10 días naturales enmiende la falta, o acompañe los documentos preceptivos de forma telemática, con indicación de que, si así no lo hiciera, se declarará el desistimiento y la anulación de la inscripción, previa resolución motivada.

Sección III.

Régimen del RECUV

Artículo 13. Naturaleza

1. El RECUV tiene naturaleza administrativa y carácter público.
2. En el RECUV se inscribirán las habilitaciones concedidas y las resoluciones por las cuales se deniega, se suspende o se revoca la autorización.
3. Los datos del RECUV estarán sujetos a la normativa sobre protección de datos de carácter personal. La conselleria competente en materia de urbanismo es la responsable del tratamiento de los datos de carácter personal que se obtengan a través de los trámites de inscripción en el RECUV. El Registro de Actividades de Tratamiento está publicado en la web de la conselleria, en el enlace: <http://www.habitatge.gva.es/es/registre-d-activitats-de-tractament>.

Artículo 14. Contenido

1. El RECUV contendrá todos los datos derivados de la declaración responsable y de la documentación que se adjunta. En la web de la conselleria competente en materia de urbanismo se publicará el Registro, con los siguientes datos:

- a) Denominación, domicilio social y código de identificación fiscal de la entidad colaboradora y número de inscripción en el registro.
- b) Número identificativo de la acreditación expedida por la ENAC.
- c) Funciones que la acreditación de la ENAC habilita a ejercer a la entidad.
- d) Responsable de la entidad y persona de contacto.
- e) Dirección postal y dirección de correo electrónico, teléfono y fax de la entidad inscrita.
- f) Identificación del personal técnico a su servicio que realiza las funciones previstas en este decreto, así como la titulación, formación, conocimientos y experiencia profesional de aquél.

2. Con la presentación de la solicitud y la documentación para la inscripción se considerará que la persona interesada otorga el consentimiento para que los datos indicados puedan ser comunicados a terceros con la finalidad prevista para el registro.

Artículo 15. Efectos de la inscripción

La inscripción en el RECUV habilitará las entidades colaboradoras, con el alcance y condiciones establecidas en la acreditación que sirve de base para la inscripción, para efectuar las funciones referidas en el artículo 2.2 de este decreto a instancia de los interesados.

Artículo 16. Mantenimiento y actualización del RECUV

1. La inscripción en el RECUV tendrá la misma vigencia que la acreditación que le dio lugar, pudiendo ser suspendida o revocada en los casos previstos en este decreto.

2. Las ECUV están obligadas a mantener permanentemente los requisitos que sirvieron de base para su autorización. Cualquier variación en los datos inscritos tendrá que ser objeto de comunicación, vía telemática, al órgano gestor del RECUV para su actualización, en el plazo de diez días desde que se produzcan, acompañada de certificación de la entidad de acreditación.

3. Se consideran variaciones o modificaciones que deben ser comunicadas por la ECUV:

- a) La suspensión temporal, o retirada total o parcial de la acreditación que sirvió de base a la inscripción.
- b) La variación del personal técnico a su servicio.
- c) El cierre o traslado del domicilio social.
- d) El cambio del alcance de la acreditación o del campo de actuación en que consta inscrita la entidad.
- e) Los cambios de titularidad, composición del capital social, las fusiones y las absorciones, así como cualquier cambio en sus órganos de dirección o en sus representantes legales.
- f) Cualquier otra variación de los datos que constan inscritas en el RECUV.

Artículo 17. Suspensión temporal de la inscripción

La suspensión de la inscripción podrá acordarse por alguna de las causas siguientes:

- a) Sanción firme impuesta por el ayuntamiento. El alcance de la revocación se limitará al término municipal del Ayuntamiento que lo ha dictado.
- b) Suspensión temporal de la acreditación por la ENAC.
- c) Cuando concurra alguna de las causas previstas en el artículo 18 e), antes o durante la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 19.3 de este decreto, hasta que la resolución de éste sea firme.

Artículo 18. Revocación de la inscripción

La revocación de la inscripción podrá acordarse por alguna de las causas siguientes:

- a) Por solicitud expresa de la entidad.
- b) Extinción de la personalidad jurídica o pérdida de la capacidad de obrar.
- c) Cancelación de la acreditación por la ENAC.
- d) Sanción firme impuesta por el ayuntamiento. El alcance de la revocación se limitará al término municipal del Ayuntamiento que la ha dictado.

e) Resolución motivada de la dirección general con competencia en materia de urbanismo, cuando concorra alguna de las causas siguientes:

- 1.º Incumplimiento reiterado de las obligaciones derivadas del desarrollo de sus funciones de control para las cuales estuvo acreditada y de las obligaciones previstas en este decreto.
- 2.º Falsedad o inexactitud constatadas en los datos suministrados o en los certificados emitidos.
- 3.º Divergencia entre los certificados emitidos por la entidad colaboradora y las características técnicas de la actuación urbanística informada y certificada, cuando esta divergencia haya sido constatada por personal de la administración y medie culpa o negligencia de aquélla.
- 4.º Desaparición o modificación de la capacitación técnica y/o de los medios personales técnicos de la ECUV que impidieron efectuar sus funciones.
- 5.º Incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para poder ser inscrita.
- 6.º Ejercicio de sus actividades estando la acreditación suspendida temporalmente.

Artículo 19. Tramitación administrativa de la suspensión y revocación de la inscripción.

1. Los Ayuntamientos comunicarán al órgano gestor, en el plazo de cinco días desde su firmeza, las sanciones de suspensión o de revocación de la habilitación impuestas a las entidades colaboradoras.
2. El órgano gestor, en el momento en que tenga conocimiento a través de la ENAC, de la suspensión temporal o revocación de la acreditación, o a través del Ayuntamiento de la imposición de una sanción, procederá de oficio a la anotación de esta circunstancia en el RECUV.
3. La anotación de la revocación de la inscripción por la causa descrita en el artículo 18, letra e) de este decreto requiere resolución motivada de la dirección general con competencia en materia de urbanismo, previa instrucción del expediente correspondiente, que será iniciado de oficio o a instancia de un ayuntamiento o de un particular interesado, con audiencia de éste.
4. De la resolución de suspensión y de revocación de la inscripción, se dará traslado a la ENAC para su conocimiento, si procede.
5. La suspensión y la revocación de la inscripción se acordará sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido la entidad colaboradora y de las sanciones que puedan imponer los ayuntamientos.

Artículo 20. Potestad sancionadora

Corresponde a los Ayuntamientos regular en sus Ordenanzas las infracciones y sanciones derivadas del ejercicio de la actividad de las ECUV, según lo dispuesto en la disposición adicional novena de la Ley 5/2014.

Artículo 21. De los colegios profesionales

1. Los colegios profesionales, cuyos colegiados puedan realizar las funciones previstas en este decreto, podrán inscribirse en el RECUV, de acuerdo con los requisitos y condiciones exigidos en esta norma.
2. El colegio profesional que se inscriba en el RECUV habrá de especificar de manera indubitada los colegiados que forman parte del mismo, por medio de contratación o por cualquier otro vínculo obligacional.
3. Los colegios profesionales inscritos en el RECUV y sus colegiados, que ejerzan las funciones previstas en este decreto, atenderán al régimen de incompatibilidades del artículo 9 y a cualquier otra incompatibilidad prevista en la legislación vigente en cada momento.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Regla de no gasto

La implementación y el despliegue posterior de este decreto no podrá tener ninguna incidencia en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados a la conselleria competente por razón de la materia y, en todo caso, tendrá que ser atendido con sus medios personales y materiales.

Disposición Adicional Segunda. Tasas de inscripción en el RECUV

La inscripción en el RECUV estará sujeta a las tasas establecidas por ley.

Disposición Adicional Tercera. Personal al servicio de las ECUV

El personal al servicio de las entidades colaboradoras estará sometido al poder de dirección y organización de las mismas. Estas entidades tendrán todos los derechos y deberes inherentes a la calidad de empresario y serán, por lo tanto, las únicas responsables y estarán obligadas al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resultan aplicables, puesto que este personal en ningún caso tendrá vinculación jurídica-laboral con la Generalitat ni los Ayuntamientos, o sus organismos públicos. En ningún caso podrá alegarse ningún derecho por este personal en relación con la Generalitat ni con los Ayuntamientos o sus Organismos Públicos, ni exigirse a éstos responsabilidad de cualquier clase, como consecuencia de las obligaciones existentes entre las ECUV y sus empleados.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Única. Régimen transitorio

1. El RECUV tendrá que estar en funcionamiento en el plazo de un mes desde la publicación de este decreto.
2. Las entidades inscritas en Registro general de entidades de control de calidad de la edificación (Ecce), podrán ejercer las funciones previstas en el artículo 2.2 de este decreto durante un período de 6 meses desde la publicación de este decreto, con la condición de presentar, en el plazo de 2 meses desde esta fecha, ante la dirección general con competencias en urbanismo, un compromiso de solicitar la acreditación a la ENAC.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo normativo

Se faculta a la persona titular de la conselleria con competencia en materia de urbanismo para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y el desarrollo de este decreto.

Segunda. Colegios Profesionales

El ejercicio de las funciones establecidas en la disposición adicional novena de la Ley 5/2014 por los colegios profesionales se desarrollará reglamentariamente. Sin perjuicio de la inscripción en el RECUV de los colegios profesionales para desarrollar las funciones previstas en este decreto, los ayuntamientos y los colegios profesionales pueden formalizar convenios de colaboración para el mejor desarrollo de las competencias en materia de verificación y control urbanístico de actuaciones urbanísticas.

Tercera. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente del día que se publique en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana.

Valencia,



CURSO/GUÍA PRÁCTICA LICENCIAS URBANÍSTICAS.



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	24
PARTE PRIMERA.	25
¿Qué es una licencia urbanística?	25
Capítulo 1. Legislación autonómica en materia de licencias.	25
Andalucía.	25
Aragón.	28
TALLER DE TRABAJO	28
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.	28
Asturias.	37
Baleares.	50
TALLER DE TRABAJO	50
Las licencias urbanísticas en Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears	50
1. Intervención preventiva de los actos de edificación	50
2. Licencia urbanística y de comunicación previa	51
3. Actos sujetos a licencia urbanística municipal	51
4. Actos sujetos a comunicación previa	53
5. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas	54
6. Caducidad de la licencia urbanística	55
7. Consecuencias de realizar obras sin licencia o sin realizar comunicación previa.	56
TALLER DE TRABAJO	58
Las licencias urbanísticas en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.	58
Licencia urbanística.	58
Concepto y actuaciones sujetas a licencia urbanística.	58
Concepto de licencia urbanística.	58
Actos sujetos a licencia urbanística municipal.	59
Actos no sujetos a licencia urbanística.	60
Actos promovidos por los ayuntamientos.	60
Nulidad de pleno derecho y anulabilidad de licencias, órdenes de ejecución o acuerdos de aprobación.	61
Competencia y procedimiento.	62
Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.	62
Iniciación del procedimiento.	62
Modelos de solicitud de iniciación del procedimiento de licencia.	64
Instrucción del procedimiento.	64
Resolución del procedimiento.	65
Requisitos formales del acto administrativo de otorgamiento.	66
Determinaciones de los proyectos técnicos.	67
Determinaciones generales de los proyectos técnicos.	67
Solicitudes de licencias de obras que requieren proyecto técnico.	67
Contenido del proyecto técnico de obras.	67
Efectos generales, vigencia y caducidad de las licencias.	68
Efectos de las licencias urbanísticas.	69
Transmisión de la licencia.	69

Plazos de vigencia de las licencias urbanísticas. _____	69
Caducidad de la licencia urbanística. _____	70
Canarias. _____	72
TALLER DE TRABAJO _____	76
Las licencias urbanísticas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _____	76
1. Actos sometidos a licencia. _____	76
2. Actuaciones sujetas a comunicación previa _____	79
3. Actuaciones exentas _____	80
4. Procedimiento en la concesión de licencias. _____	81
a. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas. _____	81
b. Resolución. _____	81
c. Solicitud de licencia. _____	82
d. Plazo para resolver _____	83
e. Silencio administrativo negativo y positivo. _____	83
5. Eficacia temporal de las licencias. _____	85
6. Transmisión de licencias _____	86
TALLER DE TRABAJO _____	87
Títulos Habilitantes. Actos Administrativos Autorizatorios. _____	87
TALLER DE TRABAJO _____	89
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. _____	89
1. Régimen general de las licencias urbanísticas _____	89
2. Iniciación del procedimiento de solicitud de licencia urbanística. _____	89
a. Solicitud _____	89
b. Subsanción y admisión _____	90
c. Informes _____	90
d. Trámite de audiencia y eventual modificación del proyecto _____	91
e. Contenido de la resolución expresa _____	92
f. Resolución de desistimiento _____	93
g. Resolución estimatoria _____	93
h. Resolución estimatoria condicionada _____	93
i. Resolución denegatoria _____	93
2. Suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias _____	94
3. Prórroga de licencias _____	94
Castilla y León. _____	96
Castilla y León. _____	98
TALLER DE TRABAJO _____	101
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. _____	101
1. Concepto de licencia urbanística. _____	101
2. Actos sujetos a licencia urbanística. _____	104
3. Actos NO sujetos a licencia urbanística. _____	109
4. Procedimiento de concesión de la licencia urbanística. _____	109
a. Procedimiento ordinario. _____	110

Solicitud. El procedimiento se inicia a instancia de parte, mediante un escrito o solicitud.	110
Documentación	110
Proyecto técnico	110
Obras precisadas de Proyecto técnico: obras mayores y menores.	113
Competencias profesionales sobre proyectos.	113
Visado del proyecto técnico	114
b. Instrucción.	117
Informes técnico y jurídico.	117
Plazo de emisión de los informes.	118
Responsabilidad de los informes.	118
Inexistencia de los informes.	118
Autorizaciones e informes.	119
c. Terminación.	123
Plazos máximos para acordar y notificar la resolución de licencia urbanística a los interesados.	123
Régimen jurídico aplicable	123
Resolución expresa	124
Resolución presunta	124
d. Caducidad de licencias en Castilla y León.	124
e. Régimen jurídico del silencio administrativo de las licencias de urbanismo en Castilla y León.	128
f. Resolución únicas con licencia ambiental.	129
5. Efectos y eficacia temporal de la licencia urbanística.	129
a. Efectos.	129
b. Caducidad.	129
c. Efectos.	130
6. Autorización de usos excepcionales en suelo rústico.	131
7. Licencias urbanísticas especiales.	134
a. Licencia de parcelación	134
b. Licencia parcial	135
c. Licencia de uso provisional en suelo urbanizable.	136
d. Licencia en supuestos de supuestos de interés general.	136
e. Licencia ambiental	137
f. Licencia de espectáculos públicos y actividades recreativas.	137
g. Comunicación previa o declaración responsable en el caso de obras relativas a comercio minorista.	138
Castilla La Mancha.	140
1. Licencias urbanísticas.	140
2. Silencio administrativo positivo	141
3. Tipos de actos sujetos a licencia urbanística.	142
a. Actos sujetos	142
b. Actos no sujetos	143
4. Procedimiento del otorgamiento de licencias de obras.	143
TALLER DE TRABAJO	147
Licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.	147
1. Tipología de licencias urbanísticas.	147
2. Órgano competente.	147
3. Procedimiento general.	148
4. Resolución.	148
5. La licencia de obras.	149
a. Actos sujetos a la obtención de licencia.	150
b. Procedimiento específico de otorgamiento de la licencia de obras.	151

6. El contenido de las licencias. Plazo máximo de ejecución.	152
7. Licencia de usos y actividades.	153
a. Actos sujetos a la obtención de licencia.	153
b. Procedimiento para la concesión.	153
c. El contenido de las licencias. Impacto ambiental.	155
d. Comunicaciones Previas	155
e. Procedimiento.	156
8. Otras licencias de actividad	156
a. Autorización Ambiental Integrada.	157
b. Autorización para los a establecimientos y espectáculos públicos.	157
TALLER DE TRABAJO.	159
Formularios específicos de licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.	159
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Castilla La Mancha	159
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en Castilla La Mancha.	160
TALLER DE TRABAJO	162
Modelo real de solicitud de licencia urbanística obra mayor. Ayuntamiento de Toledo.	162
TALLER DE TRABAJO	166
Formulario de declaración responsable de obra menor en Castilla la Mancha.	166
CHECK-LIST	168
Todo lo que hay que saber de las licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.	168
1. Rehabilitación de la licencia caducada.	168
2. Procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas	168
3. Supuesto de revocación de licencia urbanística con la correspondiente indemnización.	168
4. Determinaciones el plazo de iniciación de la obra.	169
5. Plazos y prórrogas de las licencias urbanísticas.	169
6. Supuestos especiales de licencias en suelo rústico.	170
7. La caducidad de la licencia municipal	171
8. Licencias en casos de edificación y urbanización simultáneas.	171
9. Mención especial a la caducidad del Proyecto de Singular Interés.	172
Cataluña.	173
TALLER DE TRABAJO	173
Licencias urbanísticas en Cataluña	173
1. Licencias urbanísticas.	173
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística	176
a. Actos sujetos a licencia	176
b. Procedimiento. Solicitudes de licencias urbanísticas.	180
c. Licencia urbanística para la ejecución de obras.	181
d. Contenido del proyecto técnico de obras	182
e. Caducidad.	183
f. Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de obras de urbanización.	184

g. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado. _____	185
3. Licencia de parcelación _____	188
Extremadura _____	189
TALLER DE TRABAJO. _____	189
Licencias urbanísticas en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. _____	189
1. Concepto de Licencias urbanísticas _____	189
2. Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción _____	189
3. Licencia de obras de edificación, construcción e instalación. _____	193
4. Procedimiento. _____	195
5. Licencias de división del suelo y de las edificaciones e instalaciones _____	197
6. Licencia de primera ocupación o utilización _____	201
7. Efectos de la licencia urbanística _____	202
8. Caducidad de las licencias _____	203
TALLER DE TRABAJO. _____	204
Formularios específicos de licencias y su subsanación en Extremadura. _____	204
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Extremadura _____	204
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia en Extremadura _____	205
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado en Extremadura _____	206
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Extremadura _____	207
Galicia. _____	209
TALLER DE TRABAJO _____	209
Las licencias urbanísticas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. _____	209
Licencias urbanísticas y comunicaciones previas. _____	209
Procedimiento de otorgamiento de licencias. _____	210
Prelación de licencias y otros títulos administrativos. _____	211
Caducidad de las licencias. _____	211
Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas. _____	212
Actos promovidos por las administraciones públicas. _____	212
TALLER DE TRABAJO _____	214
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. _____	214
Definición y objeto _____	215
Régimen jurídico aplicable al otorgamiento de licencias _____	215
Actos sujetos a licencia _____	215
Procedimiento para el otorgamiento de licencias _____	216
Competencia y determinaciones generales _____	216
Solicitud _____	217
Tramitación del procedimiento _____	218
Supuestos específicos _____	219

Prelación de licencias y otros títulos administrativos	220
Resolución	221
Licencias por fases o parciales	222
Caducidad de las licencias	223
TALLER DE TRABAJO	225
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.	225
TALLER DE TRABAJO	229
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.	229
Entidades de certificación de conformidad municipal	229
Entidades de certificación de conformidad municipal	229
Madrid.	232
TALLER DE TRABAJO.	234
Entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU). La Ordenanza de Madrid.	234
1. Solicitud de acreditación para la habilitación como entidad colaboradora en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU)	234
2. El Protocolo y Guía Metodológica en Materia de Urbanismo, que ha sido elaborado por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid en respuesta a la implantación del nuevo modelo de tramitación de licencias urbanísticas previsto en la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA), en la que se da entrada a la colaboración de entidades privadas en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU).	236
TALLER DE TRABAJO	293
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).	293
TALLER DE TRABAJO	298
Ordenanza de medios de intervención en actuaciones urbanísticas de Madrid	298
Ordenanza de medios de intervención en actuaciones urbanísticas de Madrid	298
a. Declaración Responsable	298
Artículo 49. Ámbito de aplicación	298
Artículo 50. Contenido y documentación	298
Artículo 51. Presentación y comprobación formal.	298
Artículo 52. Comunicación de finalización de la actuación	298
Artículo 53. Comprobación material	298
Artículo 54. Comprobación material limitada	298
Artículo 55. Espectáculos públicos y actividades recreativas	298
Artículo 56. Presentación y comprobación formal por la entidad colaboradora	298
Artículo 57. Comprobación material por la entidad colaboradora	298
b. Licencia Urbanística	298
Artículo 58. Ámbito de aplicación	298
Artículo 59. Documentación	298
Artículo 60. Silencio administrativo	298
Artículo 61. Comprobación formal, subsanación y mejora de la solicitud	298
Sección 2ª. Instrucción	298
Artículo 62. Información pública y audiencia a los vecinos	298
Artículo 63. Informes	298

Artículo 64. Subsanación de deficiencias	298
Sección 3ª. Resolución	298
Artículo 65. Resolución	298
Murcia.	423
TALLER DE TRABAJO	424
Las licencias urbanísticas en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.	424
1. La licencia urbanística.	424
2. Declaración responsable en materia de urbanismo.	425
3. Comunicación previa en materia de urbanismo. Obras menores.	426
4. Competencia y procedimiento para la concesión de licencia urbanística.	427
TALLER DE TRABAJO	428
Esquemas. Las licencias urbanísticas en la Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.	428
La licencia (art. 263).	428
La declaración responsable (art. 264).	428
La comunicación previa (art. 265).	428
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.	428
Actos sujetos necesariamente a licencia	428
Actos sometidos voluntariamente a licencia (art. 263.3 LOTU)	428
Actos sujetos a declaración responsable. (art. 264 LOTU).	428
Actos sujetos a comunicación previa (art. 265 LOTU)	428
Licencia urbanística (art. 263)	428
Documentación a presentar	428
Procedimiento	428
Navarra.	463
TALLER DE TRABAJO	464
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).	464
TALLER DE TRABAJO.	468
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.	468
1. Actos sujetos a licencia.	468
2. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.	470
a. Actos sujetos al régimen de declaración responsable o comunicación.	470
b. Procedimiento general para los actos sujetos a declaración responsable o comunicación.	471
3. Plazos para la solicitud de licencias.	472
4. Competencia y procedimiento para el otorgamiento de las licencias.	472
5. Resolución del procedimiento de solicitud de licencias.	474
6. Eficacia de las licencias.	475
TALLER DE TRABAJO	477
Formularios específicos de licencias urbanísticas en Navarra.	477
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Navarra.	477

Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Navarra. _____	478
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado en Navarra. _____	479
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en Navarra. _____	480
TALLER DE TRABAJO. _____	481
Formularios específicos por defectos en licencias urbanísticas en Navarra. _____	481
Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia en Navarra. _____	481
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración. _____	482
Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Navarra. _____	483
Incoación de procedimiento revisión de una licencia en Navarra. _____	484
País Vasco. _____	486
Rioja. _____	493
C. Valenciana. _____	497
1. Actos sujetos a licencia urbanística. _____	497
2. Actuaciones sujetas a declaración responsable. _____	497
3. Condiciones de otorgamiento de las licencias urbanísticas. _____	499
4. Procedimiento en el otorgamiento de licencias urbanísticas. _____	499
5. Caducidad de las licencias urbanísticas. _____	500
TALLER DE TRABAJO _____	502
Caso real de otorgamiento de licencia en municipio de la Comunidad Valenciana. _____	502
PARTE SEGUNDA. _____	508
Clases de licencias. _____	508
Capítulo 2. Licencia de obras _____	508
1. Concepto _____	508
2. Sujetos Pasivos _____	509
3. Clases de licencia de obras _____	509
a. Licencia de obra mayor. _____	509
Licencia de obra mayor por consolidación de edificios _____	509
Licencia de obra mayor por nueva edificación _____	510
Licencia de obra mayor por rehabilitación de edificios _____	510
Licencia de obra mayor por restauración de edificios _____	510
Licencia urbanística de obra mayor por acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. _____	510
b. Licencia de obras menores _____	510
4. Documentos a aportar. _____	511
Licencia de obra mayor de acondicionamiento de local _____	511
Licencia de obra mayor de nueva edificación _____	512
Licencia de obra mayor de rehabilitación de edificios _____	513
Licencia de obra mayor de restauración de edificios: _____	513
Licencia urbanística de obra mayor: Acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas _____	513
Licencia de obras menores _____	514
TALLER DE TRABAJO. _____	515

La Licencia de obras	515
1. Sujetos	515
2. Objeto	516
3. Procedimiento	517
a. Administración competente	518
b. Proyecto técnico edificatorio. Técnico competente y visado.	519
c. La importancia de la normativa aplicable en las fases temporales de la licencia.	520
d. Otorgamiento de la licencia.	521
e. Licencias provisionales	522
f. Edificaciones ilegales.	523
g. Caducidad de la licencia	525
TALLER DE TRABAJO.	528
Las claves de las licencias urbanísticas.	528
1. Licencia urbanística.	528
2. Actos sujetos a licencia urbanística.	528
3. Actos no sujetos a licencia urbanística.	529
4. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.	530
5. Vigencia de las licencias urbanísticas.	530
6. Prórroga de las licencias urbanísticas.	531
7. Transmisión de la licencia urbanística.	531
8. Procedimiento de solicitud de licencia.	532
TALLER DE TRABAJO.	533
Licencia de primera ocupación	533
TALLER DE TRABAJO.	535
Requisitos para la concesión de licencias en suelo urbano.	535
TALLER DE TRABAJO.	537
¿Hasta dónde puede exigir la licencia? El carácter reglado.	537
TALLER DE TRABAJO.	539
¿Qué es una licencia de segregación?	539
1. Descripción de la licencia de segregación	539
2. La Licencia de Parcelación	539
3. Documentación de la licencia de parcelación.	540
4. Catastro y Parcelación o Reparcelación urbanística.	540
5. La segregación y el Registro de la Propiedad.	541
Capítulo 3. Licencias de uso u obra provisional.	543
1. Legislación estatal de las licencias de uso u obra provisional.	543
2. Legislación urbanística autonómica	544
Andalucía	548
Aragón	549
Asturias	549
Balears	549
Canarias	550
Cantabria	551

Castilla La Mancha	551
Castilla León	552
Cataluña	552
Extremadura	554
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura	554
Galicia	554
Madrid	555
Murcia	555
Navarra	556
País Vasco	556
Rioja	556
Comunidad Valenciana	557

Artículo 216. Licencia de obras y usos provisionales 557

1. Se pueden otorgar licencias para usos y obras provisionales no previstos en el plan, siempre que no dificulten su ejecución ni lo desincentiven, sujetas a un plazo máximo de cinco años, en suelo urbano, ya sea en edificaciones o en parcelas sin edificar sobre las que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, y en suelo urbanizable sin programación aprobada. 557

2. Asimismo, se podrá otorgar licencia para obras y usos provisionales en suelo no urbanizable común siempre que: 557

a) El uso de que se trate esté permitido por el planeamiento urbanístico y territorial y por la normativa sectorial aplicable. 557

b) No se trate de un uso residencial ni industrial. 557

c) El plazo por el que se otorgue la licencia sea inferior a tres meses. 557

d) Se cumplan las condiciones de provisionalidad de las obras y usos establecidas en el apartado 3 de este artículo. 557

3. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación. 557

3. Procedimiento en base a la "excepcionalidad" de estas licencias". 557

4. Impugnación de las licencias provisionales 561

5. Concesión licencias provisionales por silencio administrativo 562

6. Documentación a presentar. 562

7. Inscripción de las condiciones de la licencia, en el registro de la propiedad 564

TALLER DE TRABAJO 568

Licencia provisional para la construcción de una caseta prefabricada en una parcela de su propiedad sin urbanizar. 568

PARTE TERCERA. 570

¿Cómo consigo una licencia urbanística? 570

Capítulo 4. Procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas 570

1. Presentación de la solicitud de licencia. Plazo 570

2. Requisitos de la solicitud 570



3. Especialidades según sean obras mayores y obras menores	571
4. El proyecto técnico	572
a. Proyecto básico y de ejecución	572
b. Técnico competente	573
c. Visado Colegial	575
5. Abono de tasas e impuestos	576
6. Instrucción administrativa.	578
7. Plazos para resolver	578
8. Requerimiento de subsanación de deficiencias	579
9. Informes	580
a. Municipales.	580
b. De otros órganos administrativos.	581
c. Por terceros interesados	581
d. Por las Comisiones Informativas	582
10. Conclusión del expediente de concesión de licencia.	582
a. Resolución favorable	583
b. Resolución denegatoria.	584
c. Declaración de inadmisibilidad.	585
TALLER DE TRABAJO.	588
Legislación a aplicar al otorgar licencia, ¿el vigente a la solicitud o a la concesión?	588
TALLER DE TRABAJO.	590
Responsabilidad para el ayuntamiento si la licencia es anulada o revisada.	590
TALLER DE TRABAJO	592
Imposible otorgamiento de licencia provisional previa a la aprobación del planeamiento en tramitación.	592
TALLER DE TRABAJO.	594
¿Puede negarse la licencia de primera ocupación a las viviendas con las condiciones técnicas de seguridad y salubridad?	594
TALLER DE TRABAJO.	596
Edificación simultánea a la urbanización.	596
1. ¿Cuándo se permite la edificación y urbanización simultáneas?	596
a. En suelo urbano consolidado, o no incluido en polígono, unidad de actuación o ejecución, (actuaciones aisladas o asistemáticas)	596
b. En suelo urbano no consolidado o incluido en algún polígono, unidad de actuación o ejecución (actuaciones sistemáticas)	597
c. En suelo Urbanizable programado, sectorizado, delimitado o suelo urbanizable	597
d. En suelo urbanizable no programado, no sectorizado o no delimitado, o suelo rústico de reserva	598
e. En suelo rústico o suelo no urbanizable	598
f. Suelos en pequeños municipios.	598
g. En cualquier clase de suelo para implantación directa de industrias, actividades terciarias, equipamientos o dotaciones.	599
2. Régimen estatal y autonómico de la edificación y urbanización simultáneas.	599
a. Legislación estatal	599
b. Legislación autonómica	600
3. Licencia de edificación y urbanización simultáneas.	603
a. Concepto.	603
b. Tramitación de las licencias urbanísticas sujetas a simultaneidad.	604

c. Condiciones de las licencias urbanísticas concedidas en simultaneidad.	605
4. Garantías y avales para la edificación y urbanización simultánea.	605
a. Clase de aval.	605
1. Objeto de las garantías.	605
2. Tipos de garantías	606
b. Cuantía del aval.	607
c. Devolución y ejecución del aval o garantía.	608
1. Devolución de las garantías	608
2. Ejecución de las garantías.	609

CHECK-LIST 611

Desarrollar un proceso completo de solicitud de licencias, con sus proyectos técnicos y en el que haya lugar a subsanaciones por oposición de terceros. 611

Capítulo 5. Especialidades autonómicas en el procedimiento de licencia de obra. 612

1. Introducción	612
2. Procedimiento administrativo.	613
a. Iniciación	613
b. Proyecto técnico visado. Proyecto «básico» y proyecto «de ejecución»	613
c. Obras mayores y obras menores	614
d. Visado colegial del proyecto	615
e. Proyecto «básico» y proyecto «de ejecución»	615
f. Evaluación de Impacto Ambiental	616
3. Autorizaciones administrativas previas.	616
a. Patrimonio histórico-artístico	616
b. Zonas contiguas a carreteras y vías férreas.	617
c. Zonas de servidumbre en materia de costas	617
4. Ordenación e instrucción del procedimiento: Informes	617
5. Subsanación de deficiencias.	618
6. Resolución final del expediente	619
7. Silencio administrativo.	619
8. Esquema por autonomías. Proceso de formalización de las licencias.	620

Capítulo 6. ¿Qué es el silencio administrativo en la concesión de licencias urbanísticas? 622

1. El silencio administrativo en la regulación autonómica de licencias.	623
2. Regulación contenida en el Reglamento de Servicios.	625
3. El silencio en las obras menores.	625
4. Regulación contencioso-administrativa.	627
5. Requisitos para la aplicación del silencio administrativo	627

TALLER DE TRABAJO. 633

El Tribunal Constitucional clarifica el sentido del silencio administrativo en licencias urbanísticas. 633

Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional dictada el 14 de diciembre de 2017 633

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. 633

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. _____ 634

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. _____ 634

TALLER DE TRABAJO. _____ 635

La PRÁCTICA en caso de silencio administrativo en licencias urbanísticas tras la sentencia del Constitucional. _____ 635

1. La práctica de las licencias y la teórica obligación de resolver del artículo 21.1 de la Ley 39/2015. _____ 635

2. La concesión de la licencia urbanística puede ser expresa o mediante silencio (o acto presunto). _____ 635

3. Cada Comunidad Autónoma entiende el silencio administrativo a su modo. _____ 636

4. Las claves para justificar el silencio positivo. _____ 637

a. La Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de mayo de 2011. _____ 637

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. _____ 637

c. Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017. _____ 638

En el caso de los movimientos de tierra y explanaciones. _____ 639

En los casos de división de fincas. _____ 639

En las obras de edificación (LOE). _____ 639

En construcciones e instalaciones de nueva planta. _____ 639

En la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes. _____ 639

En la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva. _____ 640

Capítulo 7. ¿Pueden condicionarme la licencia? _____ 641

1. ¿Qué se entiende por condicionar una licencia? _____ 641

2. ¿En base a qué reglas pueden condicionarme una licencia? _____ 643

3. ¿Puede inscribirse la condición de la licencia en el Registro de la Propiedad? _____ 643

TALLER DE TRABAJO _____ 645

¿Tienen alguna responsabilidad los ayuntamientos al conceder licencias sin comprobar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE)? _____ 645

TALLER DE TRABAJO _____ 647

¿Hasta dónde puede llegar el técnico municipal en la revisión de la licencia urbanística? _____ 647

1. Necesidad de informes técnicos en los procedimientos de otorgamiento de las licencias urbanísticas _____ 647

2. El contenido de los informes técnicos en la Legislación de Régimen Local y Normativa Urbanística Autonómica. _____ 647

a. La necesidad de examinar la titulación competencia y cualificación profesional del Técnico firmante del proyecto _____ 647

b. La seguridad. _____ 647

3. Los límites de los informes técnicos en materia de Licencias Urbanísticas. _____ 647

TALLER DE TRABAJO. _____ 657

¿Puede el ayuntamiento al otorgar la licencia imponer la condición de que el titular la haga constar en el registro con sus condiciones? _____ 657

TALLER DE TRABAJO _____ 659

Ejemplos de licencias condicionadas. _____	659
CHECK-LIST _____	662
¿Qué debe preocuparnos en las licencias condicionales? _____	662
Capítulo 8. Ya tengo la licencia, ¿puedo transmitirla? _____	663
1. ¿Qué se entiende por transmisibilidad de una licencia? _____	663
2. Características de la transmisibilidad. _____	663
Capítulo 9. ¿Qué sucede cuando dejo pasar los plazos de la licencia? Caducidad. _____	665
1. Introducción: supuestos especiales de conclusión. _____	665
a. Renuncia _____	665
b. Desistimiento. _____	665
c. Caducidad _____	665
2. ¿Qué es la caducidad? _____	666
3. Requisitos de la caducidad _____	667
4. Especialidades autonómicas. _____	671
Andalucía _____	671
Aragón _____	673
Asturias _____	675
Balears _____	678
Canarias _____	679
Cantabria _____	681
Castilla-La Mancha _____	682
Castilla y León _____	686
Cataluña _____	690
Extremadura _____	693
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura _____	693
Galicia _____	694
Madrid _____	699
Murcia _____	701
Navarra _____	702
País Vasco _____	703
Rioja _____	712
C. Valenciana _____	714
TALLER DE TRABAJO _____	718
La caducidad de las licencias urbanísticas. _____	718
1. La caducidad de las licencias urbanísticas _____	718
2. Causas de la caducidad de las licencias urbanísticas _____	720
3. La caducidad de una licencia urbanística se produce porque transcurre el plazo de inicio, suspensión o ejecución de la obra o actividad. _____	721
4. Requisitos para declarar la caducidad de las licencias urbanísticas _____	723
a. La declaración de caducidad requiere un procedimiento administrativo previo _____	723
b. Órgano administrativo competente _____	725
c. Interesados _____	726
d. Prueba de inactividad _____	726
4. El procedimiento de declaración _____	728
a. Iniciación _____	728
b. Instrucción _____	729
c. Terminación del procedimiento _____	730



¿Qué sucede si se inician o reinician las obras antes de que se notifique la resolución de caducidad de la licencia urbanística? _____ 730

TALLER DE TRABAJO. _____ 732

La caducidad de las licencias urbanísticas y la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. _____ 732

1. La importancia de los plazos en la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. _____ 732

2. Los plazos en las licencias urbanísticas. _____ 733

a. La caducidad como sanción en las licencias urbanísticas. _____ 733

b. La caducidad no es automática por lo que no produce el efecto de una condición resolutoria. 734

3. La declaración administrativa de la caducidad con procedimiento con intervención del interesado. _____ 734

TALLER DE TRABAJO. _____ 736

Caducidad de las licencias "en cartera". _____ 736

TALLER DE TRABAJO. _____ 741

¿Cuál es el plazo de caducidad de una licencia de segregación en suelo urbano? ____ 741

PARTE CUARTA _____ 743

¿Cuándo me puedo quedar sin licencia? _____ 743

Capítulo 10. Revisión de licencias. _____ 743

1. Introducción. Cuando la administración concede una licencia que no debió conceder. _____ 743

2. Infracción urbanística grave _____ 744

3. ¿Cómo se anulan las licencias concedidas? _____ 748

4. ¿Qué consecuencias tiene la revisión de una licencia concedida? _____ 751

a. Posible demolición. _____ 751

b. Efectos económicos _____ 751

c. Efectos penales _____ 752

d. Rectificación de la licencia _____ 753

5. Especialidades autonómicas. _____ 754

Andalucía _____ 755

Aragón _____ 757

Asturias _____ 758

Baleares _____ 760

Canarias _____ 761

Cantabria _____ 763

Castilla y León _____ 765

Cataluña _____ 766

Galicia _____ 767

Madrid _____ 768

Murcia _____ 770

Navarra _____ 772

País Vasco. _____ 773

Rioja _____ 774

TALLER DE TRABAJO. _____ 779

La acción del colindante contra la licencia ilegal. _____ 779

Capítulo 11. Revocación de licencias. _____ 781

1. ¿Qué es la revocación de licencias? _____ 781

2. Indemnización de la revocación	783
3. Especialidades en la normativa autonómica.	786
Andalucía	787
Canarias	788
Castilla-La Mancha	789
Castilla y León	790
Cataluña	791
Extremadura	792
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura	792
Artículo 156 Los efectos de la licencia urbanística	792
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.	792
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:	792
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.	792
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.	792
Madrid	793
Navarra	794
CHECK-LIST	796
¿Qué hacer cuando nos revocan la licencia?	796
Capítulo 12. Suspensión del otorgamiento de licencias	797
1. Introducción.	797
a. Justificación y tipo de planes.	798
b. La suspensión potestativa	798
c. La suspensión automática	799
2. ¿Cuándo se suspenden las licencias por motivo de planeamiento?	800
3. Requisitos de la suspensión.	801
4. Límites de la suspensión.	803
5. Especialidad autonómicas en caso de suspensión.	804
Andalucía	805
Aragón	807
Asturias	808
Canarias	809
Cantabria	811
Castilla-León	812
Cataluña	814
Extremadura	815
Galicia	816
Madrid	817
Murcia	818
Navarra	819
País Vasco.	821
Rioja	822
C. Valenciana	824
TALLER DE TRABAJO	826

¿Cuándo y por qué se suspenden las licencias urbanísticas?	826
1. La suspensión potestativa de licencias.	827
2. La suspensión automática de licencias.	828
3. La suspensión de licencias en el derecho urbanístico autonómico.	829
TALLER DE TRABAJO	832
La suspensión automática de licencias.	832
1. La suspensión automática de licencias.	832
2. Especialidades autonómicas en la suspensión automática.	835
Andalucía	836
Aragón	837
Asturias	838
Canarias	839
Cantabria	840
Castilla y León	841
Cataluña	842
Extremadura	843
Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura	843
Artículo 156 Los efectos de la licencia urbanística	843
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.	843
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:	843
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.	843
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.	843
Galicia	844
Madrid	845
Murcia	846
Navarra	847
País Vasco.	849
Rioja	850
C. Valenciana	852
3. Indemnizaciones por de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión.	854
4. Especialidades autonómicas en caso de indemnización.	857
Andalucía	858
Aragón	859
Cantabria	860
Castilla y León	861
Galicia	862
Murcia	863
Navarra	864
País Vasco.	867
Rioja	868
5. Supuestos aislados de nuevas suspensiones. Especialidades autonómicas.	869
Aragón	870
Asturias	871

Cantabria	872
Castilla y León	873
Cataluña	874
Galicia	875
Madrid	876
Murcia	877
Navarra	878
País Vasco.	880
Rioja	881
TALLER DE TRABAJO.	883
Supuestos especiales en materia de suspensión.	883
1. Suspensión de la vigencia del planeamiento	883
2. Suspensión de licencias por iniciación del expediente de reparcelación.	884
3. Especialidades autonómicas en el efecto de licencias por el inicio del expediente de reparcelación.	885
Aragón	886
Asturias	887
Cantabria	888
Cataluña	889
Galicia	890
Murcia	891
Navarra	892
País Vasco.	894
Rioja	895
CHECK-LIST	896
Desarrollar íntegramente un expediente de suspensión de licencias.	896
PARTE QUINTA.	897
Fiscalidad de las licencias.	897
Capítulo 13. Aspectos tributarios en las licencias.	897
1. Tasa	897
2. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.)	899
TALLER DE TRABAJO	901
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.	901
TALLER DE TRABAJO.	902
Tasa por licencias urbanísticas. Determinación de la base imponible.	902
TALLER DE TRABAJO.	904
Ordenanza fiscal reguladora de tasa por licencias urbanísticas	904
Modelo 1. Básico.	904
Modelo 2. Caso real. Ciudad.	908
PARTE SEXTA.	914
Formularios de licencias para obras mayores.	914
1. Modelo completo de expediente	914
a. Solicitud del interesado	914

b. Decreto de tramitación	915
c. Comunicación	916
d. Solicitud de informe o autorización previa a otros organismos	917
e. Petición de informes técnicos	918
f. Informe de los servicios técnicos municipales	920
g. Subsanación de defectos.	920
h. Informe jurídico	923
i. Propuesta de liquidación de impuesto y tasas	927
j. Resolución municipal de otorgamiento o denegación de la licencia	927
k. Notificación de la resolución	930
l. Desistimiento de solicitud de licencia.	931
m. Licencias por silencio administrativo.	933
n. Resolución desestimando conceder licencia por silencio administrativo	935
2. Licencia de obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta (Licencia de obra mayor).	937
a. Solicitud de licencia de edificación.	937
b. Solicitud de licencia de demolición de construcción y de edificación.	938
c. Solicitud de licencia de edificación y urbanización simultáneas	939
d. Requerimiento de presentación de documentos complementarios a la solicitud	942
e. Informe sobre subsanación de deficiencias	942
f. Notificación de hallarse en trámite un Instrumento de Planeamiento	943
g. Informe de los Servicios Técnicos solicitando la prestación de fianza	943
h. Requerimiento al solicitante de licencia para la constitución de aval bancario	944
3. Requerimiento de licencia de apertura previa a obra.	946
4. Escrito de desistimiento de solicitud de licencia	947
5. Licencia condicionada.	948
6. Deficiencias subsanables.	949
7. Propuesta de resolución favorable al otorgamiento	950
Modelo 1	950
Modelo 2	951
Modelo 3	952
8. Resolución desfavorable a la licencia.	954
9. Acuerdo de concesión de licencia	955
Modelo 1	955
Modelo 2	956
10. Concesión de licencia con condicionantes	957
11. Denegación de licencia solicitada	958
Modelo 1	958
Modelo 2	958
12. Seguimiento de la obra por la Oficina Técnica Municipal	960
13. Devolución de fianza	961
Modelo 1	961
Modelo 2	961
14. Solicitud de certificación de actos presunto.	963
TALLER DE TRABAJO	964
Formularios municipales de licencias urbanísticas	964
1. Solicitud de Licencia de obra Mayor sin licencia medioambiental.	964
2. Solicitud de Licencia de obra Mayor.	967
3. Comunicación de Obra sin licencia exentas de obtener licencia.	971

PARTE SÉPTIMA	973
Formularios de licencias para obras menores.	973
1 Escrito de solicitud de licencia	973
2. Presentación de documentos complementarios.	974
3 Informe Técnico Municipal	975
4. Fianza.	976
5. Concesión de licencia	977
6. Delimitación de las obras menores	979
PARTE OCTAVA	981
Formularios de caducidad de licencias urbanísticas.	981
1. Expediente de caducidad de licencia y varias.	981
Modelo 1	981
Modelo 2	982
Modelo 3	982
2. Resolución de la Alcaldía declarando la caducidad de la licencia	983
Modelo 1	983
Modelo 2	983
PARTE NOVENA	985
Formularios de Ordenanzas municipales de licencias urbanísticas.	985
1. Modelo de Ordenanzas reguladoras	985
2. Modelo de Ordenanza Reguladora del Procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas y ambientales y figuras afines.	989
PARTE DÉCIMA	1049
Formularios de solicitudes de diferentes licencias urbanísticas.	1049
1. Solicitud de licencia de parcelación	1049
Modelo 1	1049
Modelo 2	1050
2. Solicitud de licencia para movimiento de tierras	1051
3. Solicitud para primera ocupación. Otros relativos a la primera ocupación.	1052
4. Solicitud de licencia de cambio de uso de un edificio. Varios relativos al cambio de uso.	1061
5. Solicitud de licencia para demolición de edificaciones. Otros relacionados con la demolición.	1064
PARTE UNDÉCIMA	1066
Formularios del Expediente de suspensión de licencias urbanísticas.	1066
Expediente de suspensión de licencias	1066
1. Expediente de suspensión potestativa	1067
2. Informe Jurídico	1069
3. Acuerdo de suspensión potestativa	1072
4. Anuncio de la suspensión	1074
5. Expediente de suspensión obligatoria	1076



6. Informe Jurídico	1077
7. Acuerdo de suspensión obligatoria	1078
8. Anuncio de la suspensión	1080
PARTE DUODÉCIMA	1081
Formularios del Expediente de suspensión de obras de edificación en curso sin licencia.	1081
Expediente de suspensión de obras de edificación en curso sin licencia	1081
1. La suspensión de la obra.	1082
2. La legalización	1083
3. Esquemas del Expediente de suspensión de obras sin licencia.	1084
4. Expediente de suspensión de obras sin licencia.	1086
a. Denuncia de particular o inspección municipal.	1086
b. Decreto de incoación (denuncia)	1087
c. Decreto municipal de suspensión de las obras.	1088
d. Notificaciones de la suspensión.	1089
TALLER DE TRABAJO	1091
Formularios del expediente de protección de la legalidad urbanística como consecuencia de obras de edificación en curso sin licencia.	1091
1. Providencia municipal.	1092
2. Informe del técnico municipal.	1093
3. Resolución de Alcaldía.	1094
4. Notificación a los interesados	1095
5. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia INCOMPATIBLES con la ordenación urbanística	1097
a. Informe de los servicios técnicos.	1097
b. Trámite de audiencia a los interesados	1098
c. Resolución de alcaldía	1099
d. Notificación a los interesados	1100
6. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia COMPATIBLES con la ordenación urbanística	1102
a. Informe de los servicios técnicos.	1102
b. Trámite de audiencia a los interesados	1103
c. Resolución de alcaldía	1104
d. Notificación a los interesados.	1105
7. Tramitación en caso de obras de edificación CONTRAVINIENDO LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN	1107
a. Informe de los servicios técnicos.	1107
b. Trámite de audiencia a los interesados	1108
c. Resolución de alcaldía	1109
d. Notificación a los interesados.	1110
PARTE DÉCIMO TERCERA	1112
Esquemas de expedientes urbanísticos de tramitación de licencias urbanísticas.	1112
1. Prórroga de licencias Urbanísticas	1112
2. Cambio de Titularidad en Licencias Urbanísticas, Apertura, Actividad e Instalación.	1114
3. Licencia Urbanística de Obra Mayor.	1116



4. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Reforma, Restauración y Ampliación de edificios). _____	1122
5. Licencia Urbanística de Obra Mayor (Rehabilitación Integral de edificios). _____	1126
6. Licencia Urbanística de Obras Menores. _____	1132
7. Licencia de Ocupación. _____	1139
8. Licencia de Demolición. _____	1141

¿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 (ECLU).**
- **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.**

PARTE PRIMERA.

¿Qué es una licencia urbanística?

Capítulo 1. Legislación autonómica en materia de licencias.



Andalucía.