

01. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS Y COMUNICACIONES PREVIAS

MARCO NORMATIVO

El control del uso del suelo y de la edificación lo regula principalmente:

- 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
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB)
- Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca

LUIB

ARTÍCULOS MAS IMPRTANTES A TENER EN CUENTA

TÍTULO VII: LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

Capítulo II

Intervención preventiva en la edificación y uso del suelo

- Artículo 145. Concepto de licencia urbanística y de comunicación previa
- Artículo 146. Actos sujetas a licencia urbanística municipal
- Artículo 147. Nulidad de pleno derecho
- Artículo 148. Actos sujetos a comunicación previa
- Artículo 149. Actos promovidos por administraciones públicas
- Artículo 150. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas
- Artículo 151. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas
- Artículo 152. Proyecto técnico y licencia urbanística
- Artículo 153. Procedimiento de comunicación previa
- Artículo 154. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística
- Artículo 155. Efectos de las alteraciones del planeamiento sobre las autorizaciones concedidas
- Artículo 156. Modificaciones durante la ejecución de las obras
- Artículo 157. Información en las obras
- Artículo 158. Autorizaciones urbanísticas para la ocupación de los edificios y la contratación de los servicios

Capítulo III

Parcelaciones urbanísticas

- Artículo 159. Parcelaciones urbanísticas
- Artículo 160. Indivisibilidad de las parcelas
- Artículo 161. Autorización de parcelaciones

REGLAMENTO DE LA LUIB

TÍTULO VII

Intervención preventiva en la edificación y en el uso del suelo

CAPÍTULO II

Licencia urbanística

Sección 1.ª Concepto y actuaciones sujetas a licencia urbanística

- Artículo 250. Actos sujetos a licencia urbanística municipal
- Artículo 252 Iniciación del procedimiento
- Artículo 253 Modelos de solicitud de iniciación del procedimiento de licencia
- Artículo 254 Instrucción del procedimiento
- Artículo 255 Resolución del procedimiento
- Artículo 256 Requisitos formales del acto administrativo de otorgamiento

Sección 3ª Determinaciones de los proyectos técnicos

- Artículo 257 Solicitudes de licencias de obras que requieren proyecto técnico
- Artículo 258 Contenido del proyecto técnico de obras

Sección 4ª Efectos generales y caducidad de las licencias

- Artículo 259 Efectos de las licencias urbanísticas
- Artículo 260 Transmisión de la licencia
- Artículo 261. Caducidad de la licencia urbanística.

Sección 5.ª Efectos de la licencia en la contratación de servicios

- Artículo 262. Contratación provisional y definitiva de servicios de suministro.

REGLAMENTO DE LA LUIB

Sección 6.ª Supuestos especiales de licencia urbanística

- Artículo 263. Licencia de ocupación o de primera utilización.
- Artículo 264. Procedimiento de otorgamiento de licencia de ocupación o primera utilización.
- Artículo 266. Licencia urbanística de legalización.
- Artículo 267. Licencia de usos provisionales del suelo y de obras de carácter provisional.

CAPÍTULO III

Régimen de las actuaciones sujetas a comunicación previa

Sección 1.ª Concepto y actuaciones sujetas a comunicación previa

- Artículo 268. Concepto de comunicación previa.
- Artículo 269. Actos sujetos a comunicación previa.

Sección 2.ª Potestades administrativas y régimen jurídico de la comunicación previa

- Artículo 271. Comunicación a la administración.
- Artículo 392. Plazos de inicio de las actuaciones y facultades de comprobación de la administración.

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes a las licencias y a las actuaciones sujetas a comunicación

- Artículo 273. Autorización de las modificaciones durante la ejecución de las obras.
- Artículo 274. Información en las obras.
- Artículo 275. Información estadística de edificación y de vivienda.

LA LICENCIA URBANÍSTICA

CONCEPTO

- La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el cual la persona interesada adquiere la facultad de llevar a cabo los actos de transformación o de utilización del suelo o del subsuelo, de parcelación, de edificación, de demolición de construcciones, de ocupación, de aprovechamiento o de uso relativo a un terreno o a un inmueble determinado, previa concreción y comprobación por la administración competente del cumplimiento de la normativa de aplicación.

ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal

- **Las parcelaciones urbanísticas, las segregaciones u otros actos de división de fincas**, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- Los **movimientos de tierra, las explanaciones, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales**, excepto el supuesto previsto en el artículo 269.2.d) de este Reglamento, **así como los vertidos o los derrames de cualquier tipo de residuo en el suelo, en el subsuelo o en el litoral**, sin perjuicio de las exenciones que se prevén en los planes sectoriales de residuos, o en caso de que la normativa sectorial reguladora correspondiente establezca una autorización administrativa y exima de su sujeción a licencia urbanística.
- Las **obras de urbanización** que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- **Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.** En estos casos, las licencias han de contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entienden por intervenciones en los edificios existentes las definidas de esta manera en el Código técnico de la edificación.
- La ubicación de **casas prefabricadas y de instalaciones similares**, sean provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o en zonas de acampada legalmente autorizados.
- **La demolición total o parcial de construcciones y de edificaciones.**
- **El cambio de uso en edificaciones y en instalaciones.** (en Palma hay la excepción de los cambios de uso entre los terciarios distintos de recreativo y establecimiento público)
- Las **talas en masas arbóreas y en vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.** En todo caso, las talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se autoricen por el órgano forestal autonómico competente, quedan excluidas de sujeción a licencia urbanística, sin perjuicio de la notificación de estas autorizaciones al ayuntamiento correspondiente, de acuerdo con las previsiones del artículo 74 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears.
- **La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, excepto el supuesto previsto en la letra c) del apartado 2 del artículo 269 de este Reglamento.**
- **El cierre de solares y de terrenos.**

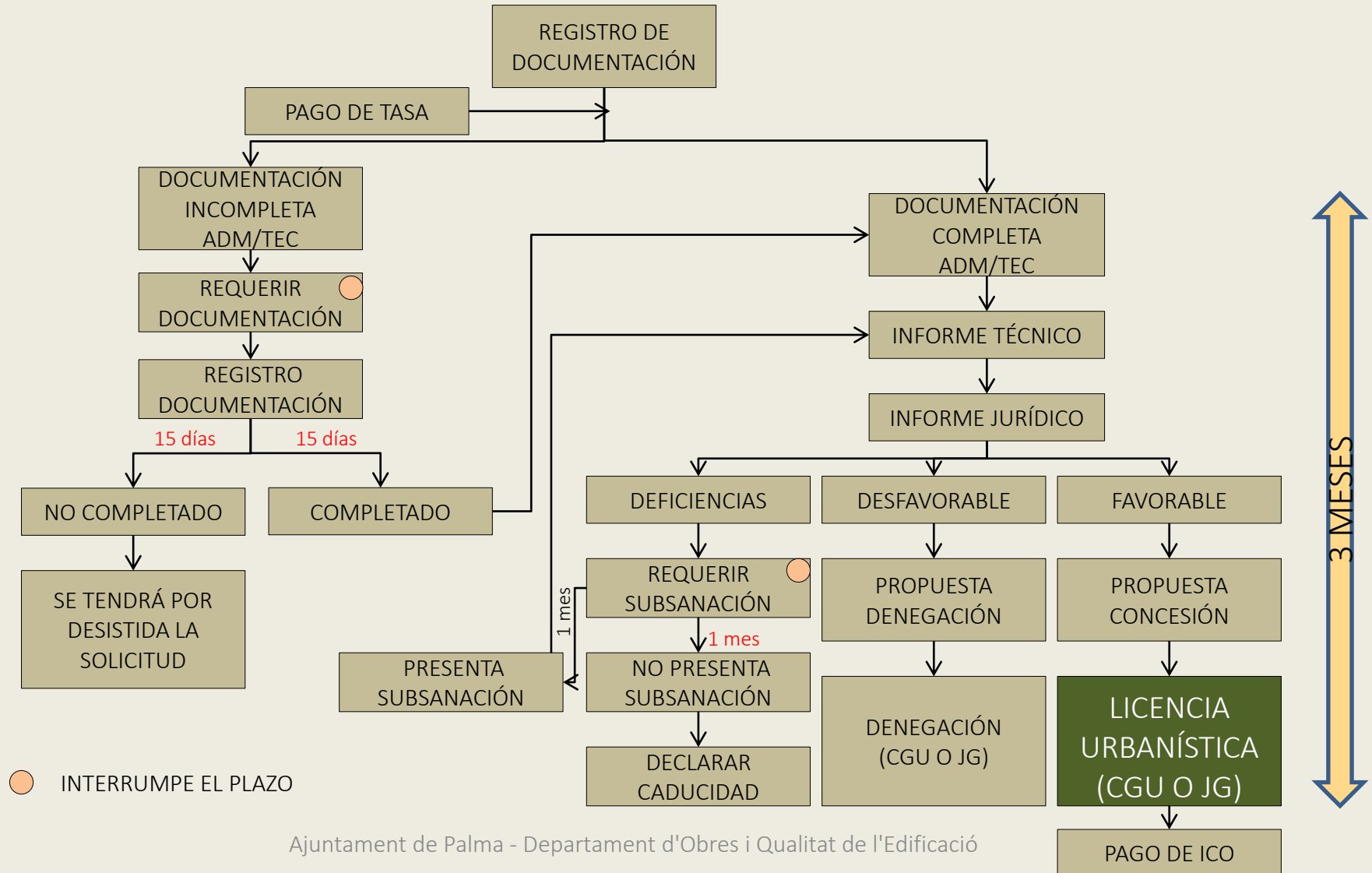
ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA

- k) **Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares**, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación en cuanto a exención de su sujeción a licencia urbanística.
- La **apertura de caminos** y de accesos a parcelas.
- La **primera ocupación o utilización** de los edificios e instalaciones en general.
- Las **obras y los usos de carácter provisional**.
- Las **instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, a actividades industriales, mercantiles o profesionales, a servicios públicos o de cualquier otro uso a que se destine el subsuelo**.
- Las actuaciones que, aunque no impliquen obras de construcción o de edificación, supongan incremento del número de viviendas, de establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.
- La **constitución y modificación del complejo inmobiliario privado**, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en los términos previstos en el artículo 26.6 del 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, salvo las excepciones que prevé.
- **Cualesquiera otros actos que se determinen expresamente por el plan general y que no estén sujetos al régimen de comunicación previa**, de acuerdo con el artículo 269 de este Reglamento.

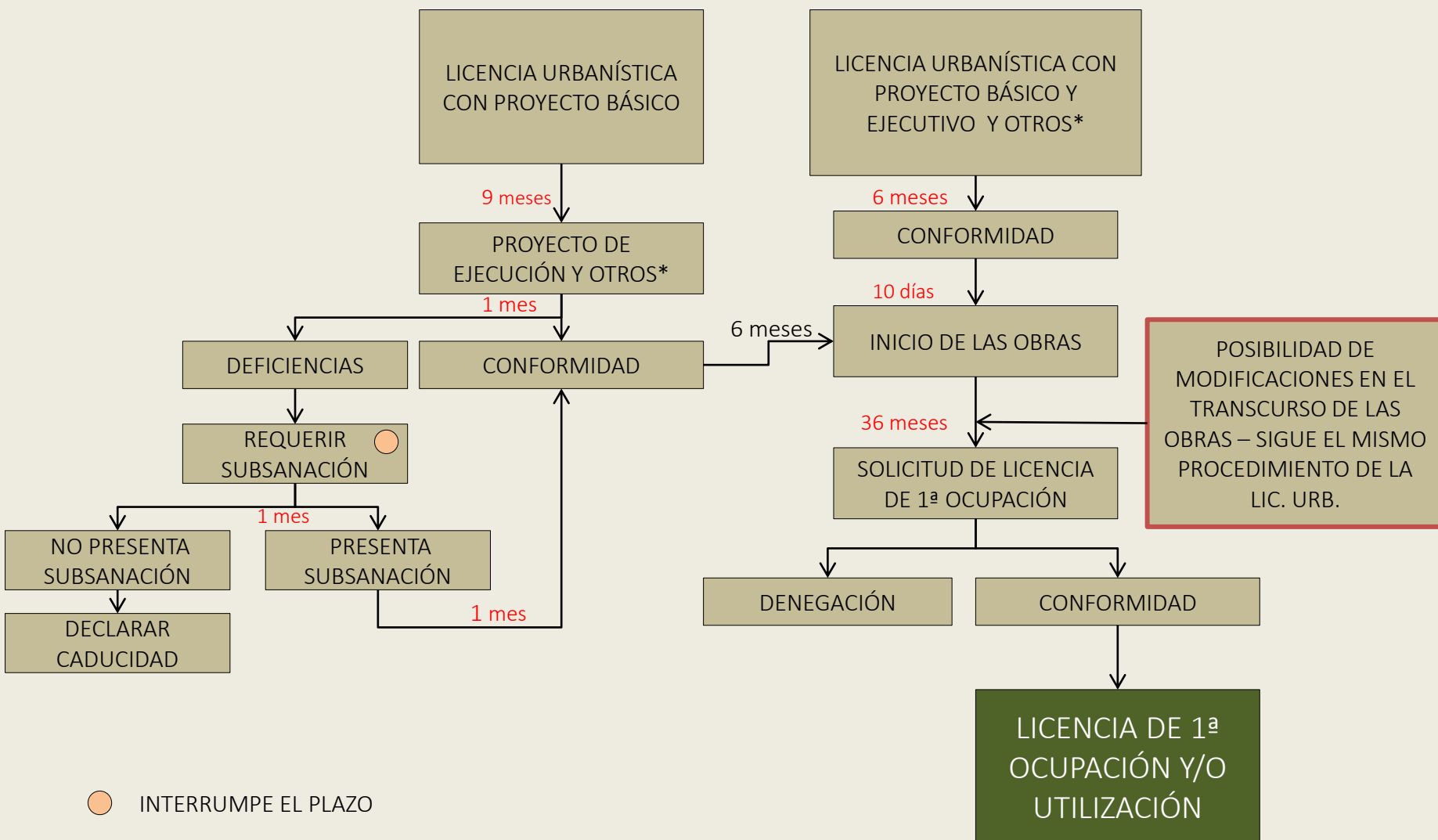
COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA

- corresponde al ayuntamiento
- cuando la actuación a realizar se ubique en una finca situada en dos o más municipios, la competencia corresponderá al Consejo Insular de Mallorca

TRAMITACIÓN DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA



Ejecución de la obra



EFECTOS, VIGENCIA Y CADUCIDAD

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------------|-----------|
| E F E C T O S | <ul style="list-style-type: none">•requisito para inscripciones en el registro de la propiedad•sólo producirán efectos entre el municipio y la persona promotora de la actuación a la que se refieren•no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre ésta y el resto de personas•las licencias urbanísticas son transmisibles | LICENCIA URBANÍSTICA | CADUCIDAD |
| | <ul style="list-style-type: none">•debe fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas (si el plan general no las fija se entiende que el plazo para comenzarlas es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años)•derecho a obtener una prórroga, tanto para su inicio como finalización, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan antes de agotarse los plazos•derecho a una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, siempre que esté ejecutado al menos el 50% y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra | | |

EL SILENCIO EN LA LICENCIA URBANÍSTICA

- La resolución expresa (concesión de la licencia) se notificará en el plazo máximo de tres meses, sin perjuicio de la procedencia de la interrupción del plazo en los términos que fija el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Transcurrido este plazo se podrá entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 5.2 de esta ley (“En ningún caso se podrán considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan la legislación, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico”), excepto en los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución en plazo.
- Tampoco podrá interpretarse el silencio como positivo cuando se trate de solicitudes de obras de nueva planta.
- Si se obtiene la licencia mediante la presentación de un proyecto básico el promotor presentará en el plazo de 9 meses el proyecto de ejecución. El ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se podrán iniciar las obras siempre que se notifique al ayuntamiento con 10 días de antelación.

SUPUESTOS ESPECIALES DE LICENCIA

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y/O UTILIZACIÓN

- Finalidad: verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística y la autorización de su puesta en uso.
- No será exigible: cuando se haya llevado a cabo de acuerdo con la Ley 7/2013 y cuando estén sujetas a autorización ambiental integrada. La administración deberá emitir certificado de innecesariedad de la licencia urbanística de ocupación o primera utilización
- Se podrán solicitar licencias de 1ª ocup/utiliz de partes de edificios o instalaciones cumpliendo una serie de requisitos (estén en plazo, no unifamiliares, ...)
- Es necesaria para la contratación de los servicios de suministro
- La denegación de una licencia de 1ª ocupación requiere la presentación de un proyecto de legalización de las obras no contempladas en la licencia.
- Sustituye a la cédula de habitabilidad de 1ª ocupación

USOS Y OBRAS PROVISIONALES

- se someterán a información pública previa
- deberán demoler cuando el Ayuntamiento lo dictamine
- deberán depositar aval
- Se inscribirán en el Registro de la Propiedad la condición de provisional
- Podrá estar sujeta a un plazo temporal máximo

LICENCIA SIMULTÁNEA A OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Finalidad: otorgar licencia urbanística en un terreno antes de que tenga condición de solar con las condiciones:
 - A. Terrenos sujetos a transformación urbanística
 - proyecto de reparcelación aprobado definitivamente
 - las obras de urbanización tengan un grado de ejecución adecuado
 - compromiso a no utilizar la edificación hasta la finalización de las obras de urbanización
 - el promotor depositará fianza para garantizar la ejecución
 - B. Suelo urbano que no dispongan de algunos servicios
 - Compromiso a no utilizar la edificación
 - El promotor preste fianza
2. Inscripción en el Registro de los compromisos, previo a la licencia
3. Licencia de 1ª ocupación: obligatoriedad de finalización de urbanización

CONSTITUCIÓN O MODIFICACIÓN DE UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Para la modificación, simple o compleja, del régimen de propiedad horizontal sobre un edificio o un conjunto inmobiliario y cualquier otra operación o negocio jurídico que, directa o indirectamente, comporte un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.

LICENCIA URBANÍSTICA DE LEGALIZACIÓN

- Mismas reglas que para las licencias ordinarias
- Contendrá las legalizaciones y demoliciones necesarias
- La legalización de las obras objeto de comunicación previa se realizará mediante licencia urbanística de legalización

LA COMUNICACIÓN PREVIA

CONCEPTO

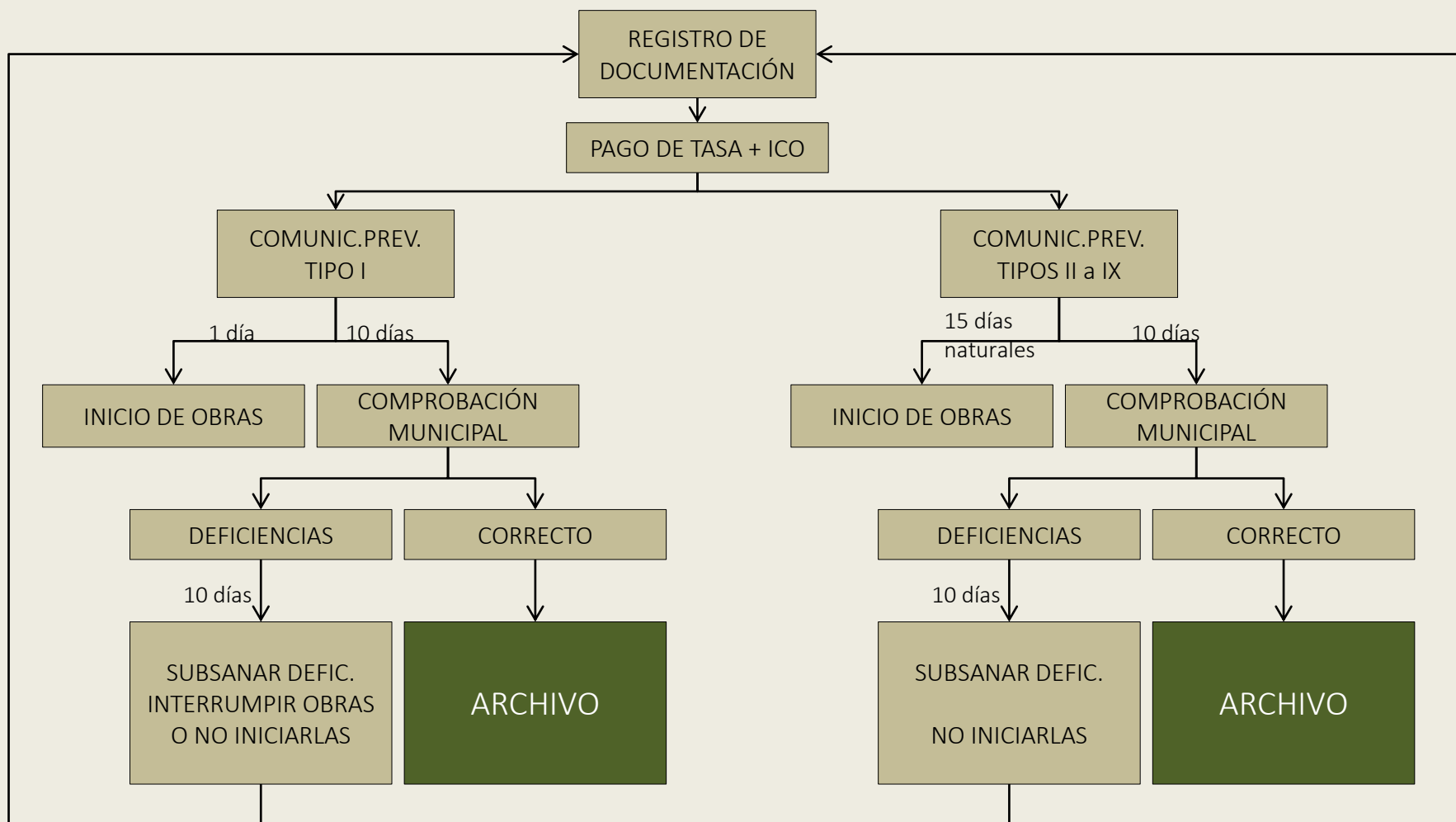
La comunicación previa es el documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y las obras que pretenden llevar a cabo (deberán ser única y exclusivamente las consideradas como comunicación previa tanto en la LUIB como en el Reglamento General) y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan a los ayuntamientos o a los consejos insulares.

ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa la realización de los actos siguientes:

- I. Las obras de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva o las obras de edificación que no necesitan proyecto. Si las obras afectan a edificios declarados formalmente bienes de interés cultural o bienes catalogados se deberá aportar la autorización previa del organismo que corresponda
- II. La instalación de placas solares fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gases licuados del petróleo, excepto si afectan a edificios declarados formalmente bienes de interés cultural o catalogados; a los cimientos o a la estructura del edificio o si requieren su evaluación de impacto ambiental.
- III. Las obras que tengan por objeto mejorar las condiciones de accesibilidad de viviendas, de edificaciones y de instalaciones de titularidad privada y de uso privado, si no necesitan proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- IV. La tala de árboles aislados, cuando no estén protegidos por el planeamiento o por la normativa sectorial que resulte aplicable y no pueda afectar el paisaje.
- V. La colocación de vallas y carteles de propaganda que no supongan ocupación de dominio público y que se ubiquen en terrenos urbanos.
- VI. El depósito temporal o retirada de materiales en suelo urbano.
- VII. El sondeo de terrenos.
- VIII. La apertura de zanjas y calas.
- IX. Cualesquiera otros actos de utilización del suelo o de las edificaciones, las construcciones o las instalaciones que no estén sujetos a licencia urbanística. Si cualquiera de las actuaciones referidas en los apartados c) a i) afectan a terrenos con la calificación de suelo rústico protegido o a las edificaciones que en él se ubiquen, o a edificios o elementos declarados formalmente bienes de interés cultural o bienes catalogados, su ejecución requerirá la obtención de la licencia urbanística, en los términos regulados en la LOUS y en este Reglamento.
- X. El Plan General de Palma de acuerdo a la potestad reconocida en la LUIB reconoce como actos sujetos a Comunicación Previa los cambios de uso entre los usos detallados del uso global terciario, excepto cuando se pretenda instalar un uso recreativo o establecimiento público.

comunicación a la administración



El plazo de ejecución de las obras no podrá superar los dos años y deberá fijarse en la solicitud de comunicación previa

DISPOSICIONES COMUNES A LICENCIAS URBANÍSTICAS Y COMUNICACIONES PREVIAS

ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Las administraciones públicas o sus entidades instrumentales de derecho público (**excluidos los ayuntamientos**) **estarán sujetos a la licencia o a la comunicación previa.**

INFORMACIÓN EN LAS OBRAS

- 1.- Mediante licencia urbanística **deberán exhibir cartel informativo**
 - a) La identificación de la licencia urbanística.
 - b) La entidad promotora y la empresa constructora.
 - c) El proyectista, el director de obra, el director de ejecución y el coordinador de seguridad y salud.
 - d) La fecha de inicio y la de finalización de las obras.
 - e) Los datos urbanísticos de la licencia.
- 2.- Si el acto está sujeto a **comunicación previa, orden de ejecución u obra pública exenta de licencia, se deberá exhibir una copia del documento.**

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA

Las personas promotoras deberán presentar los cuestionarios correspondientes sobre estadística de edificación, de construcción y de vivienda.
El Reglamento de la LUIB (art 275) lo establece en LU y CP (si procede ??)
El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana lo establece para Edificación de nueva planta, Rehabilitación y Demolición total o parcial.

MODIFICACIONES EN EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS

Concedida una licencia urbanística o efectuada una comunicación previa si se quiera modificar su contenido en el transcurso de su ejecución:
-deben ser paralizadas cuando la modificación varíe el número de viviendas, las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones y la ocupación máxima autorizadas. Deberán solicitar la modificación de la licencia o comunicación previa. En el caso de modificación de licencia, deberán reiniciarlas en el momento de la concesión. La normativa de aplicación será la vigente en el momento de la solicitud de modificación de la licencia o comunicación previa.
-las obras no se deben paralizar si se modifica la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior mientras se tramita la modificación del proyecto o relación de obras a ejecutar. La normativa de aplicación a las modificaciones es la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial.

OBRAS LIGADAS A INSTALACIÓN O ADECUACIÓN DE ACTIVIDADES

El régimen de la autorización o de la comunicación previa de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes, a infraestructuras comunes vinculadas a éstas y a actividades sujetas a autorización ambiental integrada, **será el previsto en la Ley 7/2013 sin perjuicio de la aplicación supletoria de la LUIB y el Reglamento de la LUIB en todo aquello que resulte compatible.**