

SUMARIO

NOTA DEL AUTOR	33
ABREVIATURAS	35
INTRODUCCIÓN Y BREVE EVOLUCIÓN HISTÓRICA	41

PRIMERA PARTE LAS INFORMACIONES URBANÍSTICAS

1. INTRODUCCIÓN	63
2. INFORMACIONES URBANÍSTICAS	64
2.1. Regulación básica estatal	64
2.2. Regulación legal en las CC.AA	65
2.3. Regulación supletoria estatal	76
2.4. Conclusión	78
3. NATURALEZA JURÍDICA DE LAS INFORMACIONES URBANÍSTICAS. JURISPRUDENCIA AL RESPECTO	79
3.1. Naturaleza jurídica	79
3.2. Consecuencias jurídicas de las informaciones: responsabilidad municipal	80

SEGUNDA PARTE EL RÉGIMEN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA: SITUACIÓN ACTUAL Y PROPUESTAS DE FUTURO

1. EL RÉGIMEN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA: SITUACIÓN ACTUAL	85
1.1. Fundamento del régimen de la comunicación previa ..	87
1.2. Incidencia de la Directiva de Servicios en el régimen de la comunicación previa	89
1.2.1. Aplicación del régimen de comunicación previa a las autorizaciones urbanísticas	90

1.2.2.	Aplicación del régimen de comunicación previa a las autorizaciones para el ejercicio de actividades	91
1.2.3.	Especial referencia al ámbito de las actividades comerciales al amparo de lo establecido en la Ley 12/2012	93
1.2.4.	Consideraciones comunes al contenido de las regulaciones autonómicas	97
1.3.	Regulación actual del régimen de comunicación previa y/o declaración responsable en materia de autorizaciones de urbanismo	100
1.3.1.	Regulación en Comunidades Autónomas que no cuentan con regímenes comunicados o de alcance limitado o especial	101
1.3.2.	Comunidades Autónomas que cuentan con un régimen de comunicación previa o declaración responsable en materia de autorizaciones urbanísticas antes de promulgarse la Directiva de Servicios instauradas inicialmente por aplicación de su normativa de régimen local	106
1.3.2.1.	El caso de la Comunidad Autónoma de Cataluña	107
1.3.2.2.	El caso de la Comunidad Autónoma de Aragón	112
1.3.3.	Comunidades Autónomas que cuentan con un régimen de comunicación previa o declaración responsable en materia de autorizaciones urbanísticas antes de promulgarse la Directiva de Servicios instauradas por aplicación de su normativa urbanística	115
1.3.3.1.	El caso de la Comunidad Autónoma de Castilla–La Mancha	116
1.3.3.2.	El caso de la Comunidad Autónoma de Extremadura	120
1.3.3.3.	El caso de la Comunidad Autónoma del País Vasco	124

1.3.4.	Comunidades Autónomas que cuentan con un régimen de comunicación previa o declaración responsable en materia de autorizaciones urbanísticas promulgado a través de su normativa urbanística como adaptación a los principios inspiradores de la Directiva de Servicios.....	126
1.3.4.1.	La Comunidad Autónoma de Canarias	126
1.3.4.2.	El caso de la Comunidad Valenciana.....	131
1.3.4.3.	El caso de la Comunidad Autónoma de Galicia	134
1.3.4.4.	El caso de la Comunidad Autónoma de Baleares	141
1.3.4.5.	El caso de la Comunidad Autónoma de Castilla y León	148
1.3.4.6.	El caso de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia	152
1.3.4.7.	El caso de la Comunidad Autónoma Navarra.....	157
1.4.	Comentario crítico acerca del régimen de la comunicación previa	160
2.	PROPUESTAS DE FUTURO EN EL RÉGIMEN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE	163
2.1.	Posibles actos y usos de naturaleza urbanística sujetos al régimen de la comunicación previa.....	164
2.1.1.	Actos y usos sujetos a comunicación previa .	164
2.1.2.	Aspectos procedimentales a tener en cuenta en el régimen de la comunicación previa o declaración responsable	165
2.1.3.	Aspectos fiscales relacionados con el régimen de la comunicación previa o declaración responsable	167
2.1.3.1.	Tasas por la actividad administrativa relacionada con las autorizaciones urbanísticas	167
2.1.3.2.	El impuesto de construcciones, instalaciones y obras.....	168
2.2.	Posibles actividades sujetas al régimen de la comunicación previa o declaración responsable	169

2.2.1.	Actividades que pueden sujetarse al régimen de comunicación previa	170
2.2.2.	Aspectos procedimentales a tener en cuenta en la comunicación previa de actividades . . .	170
2.2.3.	Especialidades de la comunicación previa de actividades cuando es necesario realizar obras	171
2.2.4.	La comunicación previa de puesta en funcionamiento de las actividades.	171

TERCERA PARTE
ACTOS Y USOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA. ACTOS REALIZADOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y URBANIZACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

1.	INTRODUCCIÓN	173
2.	ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.	174
2.1.	Legislación estatal en la materia	174
2.2.	Legislaciones autonómicas	175
2.3.	Casuística particular sobre los actos sujetos a licencia. .	191
3.	ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS .	196
3.1.	Necesidad de licencia.	196
3.1.1.	Normativa estatal.	196
3.1.2.	Normativa de las distintas CC.AA	197
3.2.	Innecesidad de licencia municipal en determinadas actuaciones.	199
3.2.1.	Normativa básica estatal	199
3.2.1.1.	La problemática de la Disposición Adicional tercera de la Ley 13/2003	201
3.2.2.	Normativa sectorial estatal.	204
3.2.3.	Normativa autonómica	208
3.2.4.	Otras disposiciones reglamentarias de aplicación.	225
3.2.5.	Obras o usos municipales	225
3.2.6.	Jurisprudencia al respecto	226
3.3.	Reflexiones personales	229
4.	INTERVENCIÓN DE LOS ÓRGANOS REPRESENTATIVOS DE LOS PROPIETARIOS DE LAS URBANIZACIONES PARTICULARES	231

4.1.	La iniciativa particular. Órganos de representación	231
4.2.	Redacción de instrumentos de planeamiento	234
4.3.	Otros supuestos.	235

CUARTA PARTE
EL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.
INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. ESPECIAL REFERENCIA AL
PROYECTO TÉCNICO

1.	INTRODUCCIÓN AL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.	237
2.	INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y NATURALEZA JURÍDICA	239
2.1.	Formas de iniciación: legitimación	239
3.	REGULACIÓN LEGAL Y REQUISITOS EN LA SOLICITUD	241
3.1.	Regulación legal estatal y autonómica de la solicitud . .	241
3.2.	Requisitos de las solicitudes de licencias.	263
3.2.1.	Los modelos normalizados de solicitud	269
4.	EFFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD.	270
5.	EL PROYECTO TÉCNICO	271
5.1.	Especial estudio de la exigencia de proyecto técnico. Omisión del proyecto y efectos de la omisión.	271
5.1.1.	Definición y contenido legal del proyecto técnico	271
5.1.2.	Regulación legal en las CC.AA del contenido del proyecto técnico	274
5.1.3.	Presentación del proyecto técnico.	289
5.1.4.	Estudio de Seguridad y Salud.	290
5.1.5.	Contenido del proyecto de obra pública	294
5.1.6.	Consecuencias de la omisión del proyecto técnico	297
5.2.	Proyecto básico y de ejecución. Análisis y diferencias entre ambos	301
5.2.1.	Proyecto básico y de ejecución. Definición de ambos conceptos	301
5.2.2.	Supuestos de doble presentación de proyectos.	303
5.2.2.1.	Verificación del proyecto de ejecución.	304

5.2.3.	Supuestos de presentación de un único proyecto	306
5.2.4.	Antecedentes y contenido de los proyectos . .	306
5.2.5.	Diferenciación de proyecto básico y de ejecución en la regulación de las CC.AA	308
5.2.6.	Criterios jurisprudenciales	315
5.2.7.	El visado del proyecto básico y de ejecución.	316
5.2.8.	Conclusión final	317
5.3.	Concepto de obra mayor y obra menor. Obras para las que se requiere proyecto técnico. Jurisprudencia al respecto.	317
5.3.1.	Actos sujetos a licencia	317
5.3.2.	Delimitación de ambas figuras: obra mayor y obra menor	319
5.3.2.1.	Regulación estatal de la edificación	320
5.3.2.2.	Normativa de las distintas Comunidades Autónomas.	322
5.3.2.3.	Regulación en las Ordenanzas Municipales	322
5.3.2.4.	Comentario crítico	324
5.3.3.	Jurisprudencia sobre la catalogación de ambas figuras	324

QUINTA PARTE
TÉCNICOS COMPETENTES E INCIDENCIA DEL VISADO COLEGIAL EN LOS PROYECTOS TÉCNICOS RESPECTO DEL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS. JURISPRUDENCIA AL RESPECTO

1.	INTRODUCCIÓN	330
2.	TÉCNICO COMPETENTE	330
2.1.	Intervención de técnico competente y actuaciones dependiendo del tipo de obras a realizar	330
2.1.1.	Regulación legal	330
2.2.	Breve evolución histórica sobre las competencias profesionales de los técnicos.	333
2.3.	Principios inspiradores de la Ley 12/1986, de 1 de abril, de regulación de atribuciones de los Arquitectos Técnicos	335
2.3.1.	Regulación en la Ley 12/1986	336

	2.3.1.1.	Principios inspiradores de la Ley .	336
	2.3.1.2.	Limitaciones contenidas en la Ley	337
	2.3.1.3.	Soluciones apuntadas en la Ley, en caso de conflicto	337
	2.3.1.4.	Análisis de la STSJ de Cantabria de 26 de septiembre de 1997 . . .	338
2.4.		Competencias de Arquitectos Superiores y Arquitectos Técnicos	339
	2.4.1.	Delimitación de competencias	339
	2.4.2.	Caracterización de los conceptos: proyecto arquitectónico y configuración arquitectónica	343
		2.4.2.1. Proyecto arquitectónico. Estudio legal y jurisprudencial.	343
		2.4.2.2. Configuración arquitectónica. Es- tudio de la jurisprudencia exis- tente sobre la materia	346
	2.4.3.	Criterios judiciales sobre las competencias profesionales de los técnicos	347
2.5.		Competencias de Ingenieros Técnicos.	354
	2.5.1.	La actual postura del Tribunal Supremo res- pecto de las atribuciones de los ingenieros técnicos por especialidades	358
2.6.		Conclusiones sobre las atribuciones profesionales en dictamen emitido por juristas expertos	359
2.7.		Regulación contenida en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).	361
	2.7.1.	Introducción	361
	2.7.2.	Regulación en la LOE de las atribuciones pro- fesionales	362
		2.7.2.1. Asignación competencial de atri- buciones por destino de usos de las construcciones o edificacio- nes	362
		2.7.2.2. Los conceptos de proyecto archi- tectónico y configuración archi- tectónica en la Ley de Ordena- ción de la Edificación	363
		2.7.2.3. Edificaciones excluidas de la LOE	366
		2.7.2.4. Proyectos multidisciplinares	367
	2.7.3.	Comentario crítico.	368

2.8.	Necesidad de norma legal o reglamentaria de atribución de competencia.	372
2.9.	La obligación municipal de resolver sobre la competencia del proyectista y la responsabilidad patrimonial en caso de incumplimiento	373
2.9.1.	Control municipal sobre la competencia del proyectista.	373
2.9.2.	Estudio de la jurisprudencia al respecto.	375
2.9.3.	Regulación municipal de la competencia	378
2.9.4.	Responsabilidad de la Administración por inobservancia de dicha competencia.	379
2.10.	Efectos de la incompetencia del técnico en la redacción de proyectos	380
2.10.1.	Efectos.	380
3.	VISADO DEL PROYECTO TÉCNICO.	382
3.1.	Introducción y breve evolución histórica.	382
3.2.	Necesidad de visado de los proyectos	383
3.2.1.	El contenido del Real Decreto 1000/2010, sobre los supuestos de visado colegial obligatorio	384
3.2.1.1.	Contenido del Real Decreto 1000/2010	385
3.2.1.2.	Consideraciones críticas del Real Decreto 1000/2010.	386
3.3.	Visado Colegial de los proyectos técnicos.	389
3.3.1.	Obligación del visado colegial. Antecedentes y regulación general	389
3.3.2.	Regulaciones autonómicas del visado colegial	391
3.3.3.	Naturaleza, finalidad y efectos de los visados de los colegios profesionales	394
3.3.4.	Visado colegial y relaciones con el visado urbanístico	397
3.4.	Visado urbanístico por parte de los Colegios profesionales.	399
3.4.1.	Diferentes acepciones del visado urbanístico.	399
3.4.2.	Caracterización legal autonómica y estatal de la figura.	400

3.4.2.1.	Comunidades Autónomas con legislación específica y expresa en la materia	400
3.4.2.2.	Comunidades Autónomas que no contienen regulación expresa y que podemos entender de aplicación la normativa estatal supletoria	405
3.4.2.3.	Legislación supletoria estatal	406
3.5.	Falta de visado colegial y efectos de la negativa del visado	406
3.5.1.	Falta de visado colegial. Jurisprudencia	406
3.5.2.	Efectos de la negativa del visado	408
3.6.	Innecesariedad de visado colegial en proyectos de obras municipales, instrumentos de planeamiento u otras obras públicas.	411
3.6.1.	Regulación legal autonómica y estatal	411
3.6.2.	Control de estos proyectos por la Administración competente, en cada caso	414
3.6.3.	Innecesariedad de visado por el Colegio correspondiente en otros instrumentos de ordenación y gestión urbanística o certificados técnicos.	417
3.7.	Valoración del proyecto técnico por el Ayuntamiento.	418
3.7.1.	Valoración municipal del proyecto técnico	418
3.7.2.	Jurisprudencia sobre lo expuesto	420
3.7.3.	Conclusiones.	422

**SEXTA PARTE
DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. INSTRUCCIÓN DEL MISMO: INFORMES, SU RÉGIMEN JURÍDICO. COMPETENCIA DE LOS TÉCNICOS Y LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL Y PENAL EN BASE A LOS INFORMES. INTERVENCIÓN DE OTRAS ADMINISTRACIONES**

1.	INTRODUCCIÓN	426
2.	INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO. ALEGACIONES DEL PETICIONARIO.	428
2.1.	Subsanación de deficiencias	430
2.1.1.	Regulación contenida en el R.S.	430

2.1.2.	Regulación en las disposiciones autonómicas	431
2.1.3.	Regulación contenida en la LPACA	434
3.	INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO. INTERVENCIÓN DE TERCEROS INTERESADOS EN EL MISMO	435
4.	INFORMES EXIGIDOS EN EL PROCEDIMIENTO	437
4.1.	Regulación general. Legislaciones autonómicas y legislación supletoria estatal.	437
4.1.1.	Normativa de las Comunidades Autónomas .	437
4.1.2.	Normativa estatal supletoria	447
4.1.3.	Ordenanzas municipales	449
4.2.	Informes técnicos, propiamente dichos	449
4.3.	Informes jurídicos	450
4.4.	Supuestos de asistencia técnica de otros entes territoriales superiores	451
4.5.	Especial examen del informe del Secretario en el procedimiento	452
4.5.1.	Contenido en las legislaciones urbanísticas autonómicas acerca de la necesidad de informe por el Secretario Municipal en determinados supuestos	455
4.5.2.	Carácter preceptivo y no vinculante del informe jurídico	456
4.6.	Jurisprudencia en la materia	458
4.7.	Reflexiones finales.	461
5.	COMPETENCIA DE LOS TÉCNICOS PARA INFORMAR	462
5.1.	Introducción	462
5.2.	Criterios competenciales de los técnicos intervinientes en el procedimiento	463
5.2.1.	Informe jurídico.	463
5.2.2.	Informe técnico	465
5.3.	La colaboración de entidades privadas en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación, inspección y control en el ámbito urbanístico	470
5.3.1.	La habilitación a las entidades colaboradoras en la normativa estatal.	474
5.3.2.	Regulación autonómica en materia de entidades colaboradoras en la gestión de licencias .	475
5.4.	Reflexión personal.	483

6.	RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS INFORMES EN EL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	485
6.1.	Régimen legal	485
6.2.	Forma de manifestación de los informes	487
7.	RESPONSABILIDAD ADMINISTRATIVA, PATRIMONIAL Y PENAL POR LOS INFORMES TÉCNICOS EMITIDOS	489
7.1.	Responsabilidad administrativa de los técnicos redactores de proyectos	489
7.1.1.	Veracidad de datos presentados en los proyectos o documentación técnica	489
7.1.2.	Responsabilidad por la comisión de infracciones	489
7.2.	Responsabilidad administrativa dimanante del facultativo informante	490
7.3.	Responsabilidad Patrimonial y Penal por los informes emitidos	493
7.3.1.	Responsabilidad patrimonial	493
7.3.2.	Responsabilidad penal.	495
7.4.	Otros supuestos de responsabilidad.	500
8.	INTERVENCIÓN DE OTRAS ADMINISTRACIONES. INFORMES VINCULANTES Y OTRAS AUTORIZACIONES	501
8.1.	Planteamiento de la cuestión.	501
8.2.	Reconocimiento de la normativa local de supuestos de concurrencia competencial.	502
8.3.	Diferentes supuestos de concurrencia competencial	504
8.3.1.	Concurrencia perfecta o de independencia de las intervenciones administrativas	504
8.3.2.	Concurrencia imperfecta o de dependencia recíproca de los actos de intervención administrativa	510
8.3.3.	Concurrencia en régimen de Unidad procedimental y acto resolutivo.	515
8.3.4.	Dualidad procedimental ante una misma Administración competente, con o sin informe de otras Administraciones y con posibilidad de resolución única, según los casos	517
8.4.	Los supuestos de concurrencia competencial en la normativa de las Comunidades Autónomas	518
8.4.1.	Andalucía	519

8.4.2.	Aragón	520
8.4.3.	Principado de Asturias.....	523
8.4.4.	Baleares.....	524
8.4.5.	Canarias	527
8.4.6.	Cantabria.....	530
8.4.7.	Castilla–La Mancha.....	533
8.4.8.	Castilla y León.....	536
8.4.9.	Cataluña	538
8.4.10.	Extremadura	540
8.4.11.	Galicia	544
8.4.12.	La Rioja.....	546
8.4.13.	Comunidad de Madrid.....	550
8.4.14.	Región de Murcia	553
8.4.15.	Comunidad Foral de Navarra.....	555
8.4.16.	País Vasco.....	557
8.4.17.	Comunidad Valenciana.....	560
8.5.	Especial referencia a los supuestos de concurrencia competencial en suelo no urbanizable	564
8.5.1.	La justificación del carácter de interés público en los actos o usos a realizar en el suelo no urbanizable o rústico	564
8.5.2.	La regulación supletoria estatal y jurisprudencia existente sobre la misma	565
8.5.3.	Distintos supuestos de concurrencia competencial en el suelo no urbanizable.....	569
8.5.3.1.	Supuestos de dependencia recíproca de la licencia municipal a la autorización autonómica previa.....	569
8.5.3.2.	Supuestos de dependencia de la autorización municipal a la autonómica en el seno del procedimiento municipal	581
8.5.3.3.	Supuestos de tramitación municipal de procedimientos, con resoluciones independientes o únicas	593
8.5.4.	La prestación compensatoria en el suelo no urbanizable.....	603
8.5.4.1.	Objeto y fundamento de la prestación compensatoria	603
8.5.4.2.	Forma de cálculo de la prestación compensatoria	613

8.5.4.3.	Devengo y pago de la prestación compensatoria	614
----------	---	-----

SÉPTIMA PARTE
LA INTERRELACIÓN EXISTENTE ENTRE LAS LICENCIAS
URBANÍSTICAS Y LAS AUTORIZACIONES PARA EL EJERCICIO DE
ACTIVIDADES EN TODO TIPO DE SUELOS

1.	INTRODUCCIÓN	617
2.	EL RÉGIMEN AUTORIZATORIO PARA EL EJERCICIO DE CUALQUIER ACTIVIDAD	618
2.1.	La incidencia de la Directiva 123/2006/CE y de las modificaciones legislativas derivadas de la misma	619
2.1.1.	Situación actual con motivo de la promulgación de la Directiva de Servicios	619
2.1.2.	Los aspectos esenciales de la Ley 17/2009.	620
2.1.3.	Los aspectos esenciales de la Ley 25/2009.	622
2.1.4.	La continuación del proceso con la promulgación de la Ley de Economía Sostenible	623
2.1.5.	El contenido del Real Decreto–Ley 19/2012, de 25 de mayo y de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre	625
2.1.6.	Incidencia en la normativa autonómica	626
2.2.	Tipos de autorizaciones para el ejercicio de actividades	627
2.2.1.	Instrumentos de intervención ambiental	627
2.2.1.1.	La autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.	628
2.2.1.2.	La licencia o autorización para la realización de actividades calificadas o clasificadas.	632
2.2.1.3.	Actividades inocuas	635
2.3.	La interrelación de autorizaciones urbanísticas cuando las instalaciones son destinadas al ejercicio de actividades	640
2.4.	El contenido supletorio del Reglamento de Servicios.	641
2.5.	La evolución jurisprudencial llevada a cabo respecto de la regulación contenida en el RS	643
2.6.	El contenido de la normativa autonómica en los supuestos de interrelación de las autorizaciones urbanísticas con las autorizaciones para el ejercicio de actividades	644

2.6.1.	Actividades sujetas a instrumentos de intervención ambiental que requieren ejecución de obras	645
2.6.1.1.	Autorizaciones ambientales integradas o unificadas que requieren de la ejecución de obras	645
2.6.1.2.	Licencias ambientales de actividades clasificadas o sometidas a calificación ambiental que requieren la ejecución de obras . . .	646
2.6.1.3.	Autorizaciones de actividades inocuas o no sometidas a calificación ambiental que requieren de la ejecución de obras	647
2.6.2.	Autorizaciones de actividades de establecimientos públicos que requieren la ejecución de obras	648
2.6.3.	Autorizaciones de actividades comerciales minoristas o de servicios que requieren de ejecución de obras	649
2.6.4.	Ejercicio de actividades que requieren ejecución de obras y que afecta al suelo no urbanizable o rústico	650

OCTAVA PARTE
TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS: INTRODUCCIÓN Y CLASES DE TERMINACIÓN. ÓRGANOS COMPETENTES EN EL OTORGAMIENTO. PLAZOS DE OTORGAMIENTO. RESOLUCIÓN ESTIMATORIA Y DESESTIMATORIA DEL PROCEDIMIENTO. OTORGAMIENTO CONDICIONADO. RENUNCIA Y DESISTIMIENTO. CADUCIDAD Y OTROS HECHOS

1.	INTRODUCCIÓN	653
2.	RÉGIMEN JURÍDICO	653
2.1.	Régimen legal aplicable	653
2.1.1.	Criterios jurisprudenciales	654
2.1.2.	Supuestos especiales	657
2.1.3.	Régimen legal aplicable por las normativas autonómicas	661
2.2.	Cláusula «salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero»	666

2.2.1.	Introducción	666
2.2.2.	La legislación aplicable referida a las cuestiones de propiedad en el otorgamiento de licencias urbanísticas.	667
2.2.2.1.	La normativa estatal en esta materia.	667
2.2.2.2.	El contenido de las normativas autonómicas.	668
2.2.2.2.1.	Excepciones a la cláusula general «salvo el derecho de propiedad».	670
2.2.3.	Jurisprudencia sobre la cláusula general	672
2.2.3.1.	Excepciones a la cláusula general «salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero», en los supuestos de titularidad dudosa sobre el bien.	680
2.2.3.1.1.	Pronunciamientos judiciales en aplicación de normativa habilitante	680
2.2.3.1.2.	Pronunciamientos judiciales en defensa de los derechos de terceros	681
2.2.3.2.	Necesariedad de autorizaciones previas de otras entidades	682
2.2.3.3.	La problemática de las servidumbres en relación con la cláusula general	683
2.2.4.	Posibles formas de actuación por la Administración.	684
2.2.4.1.	En los supuestos de titularidad dudosa	685
2.2.4.2.	En los supuestos de ser necesarias otro tipo de autorizaciones	686
2.2.4.3.	En los supuestos de servidumbres	687
2.2.5.	Conclusión Final	687
3.	CLASES DE TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.	688

3.1.	Introducción y planteamiento de las formas de terminación.	688
3.2.	Terminación normal	690
3.3.	Terminación anormal	690
3.4.	Terminación convencional	692
3.4.1.	Regulación contenida en la LPACA	692
3.4.2.	Los convenios urbanísticos	694
3.4.3.	Pronunciamientos judiciales	696
4.	ÓRGANOS COMPETENTES EN EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO. CONSIDERACIONES AL RESPECTO	697
4.1.	Regulación legal estatal y autonómica.	697
4.1.1.	Evolución legislativa desde la LRBRL.	698
4.1.2.	Tendencia de los Tribunales	699
4.1.3.	Criterio personal bajo la vigencia de la LRBRL y RDL	700
4.1.4.	Regulación actual	703
4.1.5.	La Ley 57/2003, de medidas para la modernización del Gobierno Local y otras disposiciones legales posteriores	704
4.1.6.	Regulación en las distintas legislaciones autonómicas.	706
4.2.	Intervención de otros organismos	710
4.2.1.	Intervención de otros organismos bajo la vigencia del RS.	710
4.2.2.	Regulación iniciada con la promulgación de la derogada LRJPA y mantenida en la LPACA	711
4.2.3.	La concurrencia de autorizaciones sectoriales, especialmente las autonómicas	713
4.2.4.	Supuestos especiales	714
4.3.	Conclusiones sobre el ente competencial y excepciones	717
5.	PLAZOS DE RESOLUCIÓN DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO.	718
5.1.	Régimen legal estatal aplicable	719
5.2.	Regímenes autonómicos sobre la materia	721
5.3.	Cómputo del plazo	732
6.	RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO: ESTIMACIÓN O DESESTIMACIÓN DE LA PETICIÓN	735
6.1.	Carácter reglado de las licencias	735

6.1.1.	Motivación. Regulación legal estatal	737
6.1.2.	Régimen legal de la denegación en las CC.AA	738
6.2.	Forma y contenido legal de la resolución	742
6.2.1.	Forma de la resolución	742
6.2.2.	Contenido de la resolución	742
6.3.	Supuesto especial: otorgamiento de licencias parciales .	754
6.4.	Criterios jurisprudenciales en los supuestos de denegación de licencias	762
6.4.1.	Supuestos de incumplimiento de obligaciones legales. Finalidad de las licencias	762
6.4.2.	Supuestos de denegación por vulneración expresa y objetiva de normas legales vigentes y aplicables a la presente materia.	766
6.4.3.	Supuestos de denegación por existencia de Planeamiento expreso y vigente. Supuestos basados en un planeamiento futuro o que no se encuentra aún vigente.	772
6.4.4.	Supuestos de denegación en base a cuestiones de propiedad. Propiedad «pública o privada». Autorizaciones previas de otros organismos.	778
6.4.5.	Supuestos de denegación de las licencias urbanísticas en la interrelación con las autorizaciones para el ejercicio de actividades.	779
6.5.	Posibles consecuencias de la denegación	780
6.6.	Intervención de otros organismos	781
7.	LAS LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y LAS LICENCIAS DE PARCELACIÓN	783
7.1.	Especial mención a las licencias de ocupación	783
7.1.1.	Alcance y contenido de las licencias de ocupación.	783
7.1.2.	El contenido de las regulaciones autonómicas de la licencia de ocupación.	787
7.1.3.	La necesidad de la autorización de primera ocupación para las declaraciones de obra nueva y para el suministro de servicios	802
7.1.3.1.	El tipo de autorizaciones necesarias para llevar a cabo las declaraciones de obra nueva.	802

	7.1.3.1.1.	Evolución legislativa llevada a cabo por el legislador estatal	803
	7.1.3.2.	La necesidad de contar con autorizaciones administrativas para la contratación de servicios: las licencias de edificación y autorizaciones en materia de ocupación .	809
	7.1.4.	La documentación a acompañar a la licencia de ocupación	811
	7.1.5.	Las relaciones existentes entre la licencia de ocupación y la cédula de habitabilidad	813
7.2.		Las licencias de parcelación o segregación	816
	7.2.1.	Definición de parcelación o segregación	816
	7.2.2.	Las autorizaciones necesarias: la licencia o certificado de innecesariedad	818
	7.2.2.1.	Los supuestos de sujeción a licencia de parcelación o segregación, y su procedimiento	819
	7.2.2.2.	Los supuestos de innecesariedad de licencia de parcelación o segregación	820
	7.2.3.	Los supuestos de indivisibilidad.	822
	7.2.4.	La inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de división	823
	7.2.5.	Los supuestos de constitución y modificación de complejos inmobiliarios	825
8.		OTORGAMIENTO CONDICIONADO	827
	8.1.	Licencias provisionales	830
	8.1.1.	Fundamento y denominación	830
	8.1.2.	Regulación estatal de la figura: evolución legal de la misma	833
	8.1.3.	Regulación autonómica de la institución	836
	8.1.4.	Delimitación de la institución. Jurisprudencia al respecto.	857
	8.2.	Requisitos del condicionamiento. Jurisprudencia en la materia	861
	8.2.1.	«Conditio iuris». Supuestos jurisprudenciales	861

8.2.2.	Supuesto especial: edificación y urbanización simultánea	865
8.2.2.1.	Fundamentación legal estatal . . .	866
8.2.2.2.	Regulación en las legislaciones autonómicas	867
8.2.2.3.	Jurisprudencia al respecto	885
8.2.3.	Supuesto especial: condicionamiento mutuo de las licencias urbanísticas y licencias de actividad de establecimientos	888
8.2.3.1.	Jurisprudencia al respecto	889
8.2.4.	Condicionamiento temporal. Efectos	892
8.2.5.	Forma de practicar las cláusulas del condicionamiento	894
8.2.6.	El condicionamiento en los supuestos de transmisión de licencias urbanísticas	895
9.	NOTIFICACIÓN A LOS INTERESADOS	896
9.1.	Régimen legal aplicable: requisitos de la notificación . .	896
9.1.1.	Régimen básico de aplicación	896
9.1.2.	Régimen de las notificaciones en las legislaciones autonómicas	898
9.1.3.	Conclusiones	899
9.2.	Comunicación a organismos de otros entes	902
9.2.1.	Obligación general de comunicación	902
9.2.2.	Obligaciones específicas establecidas en disposiciones autonómicas	902
9.3.	Consideraciones críticas	906
10.	RENUNCIA Y DESISTIMIENTO A LA PETICIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA	906
10.1.	El desistimiento y la renuncia a la petición de la licencia	907
10.1.1.	El desistimiento y la renuncia de las licencias urbanísticas	908
10.1.2.	El desistimiento y la renuncia en las normativas autonómicas	908
10.2.	La renuncia a la licencia	912
11.	LA INSTITUCIÓN DE LA CADUCIDAD EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	913

11.1.	Delimitación de la institución	913
11.2.	Regulación normativa: estatal y autonómica	914
11.2.1.	Regulación en la normativa estatal en materia de caducidad.	914
11.2.1.1.	La caducidad en el procedimiento de otorgamiento	914
11.2.1.2.	La caducidad de las licencias otorgadas en procedimiento debidamente finalizado	916
11.2.2.	Regulaciones autonómicas sobre la materia.	916
11.2.2.1.	La caducidad en el procedimiento de otorgamiento	916
11.2.2.2.	La caducidad de las licencias otorgadas	918
11.3.	Requisitos para la declaración de caducidad.	934
11.3.1.	Paralización del procedimiento imputable al interesado	934
11.3.2.	Requerimiento o audiencia al interesado.	935
11.3.3.	Transcurso del plazo sin que el interesado realice las actuaciones necesarias	935
11.3.3.1.	Inclusión de condiciones de carácter temporal en el otorgamiento de licencias.	936
11.3.3.2.	Necesidad de norma legal o reglamentaria habilitante en la imposición de condiciones	937
11.3.4.	Declaración de caducidad.	940
11.3.4.1.	Necesidad de declaración expresa	940
11.3.4.2.	Declaración formulada por órgano competente, previa audiencia a los interesados en el procedimiento	941
11.3.4.3.	Los supuestos de caducidad automática en las licencias de urbanismo	942
11.3.4.4.	La suspensión de la eficacia de las licencias como medida alternativa a la declaración de caducidad	944

11.3.5.	Inexistencia de interés general.	945
11.4.	Especial estudio sobre el plazo de caducidad. Cómputo del mismo.	946
11.4.1.	Aplicación a las licencias urbanísticas otorgadas	946
11.4.2.	Cómputo del plazo. Jurisprudencia al respecto.	947
11.5.	Efectos de la caducidad.	949
11.5.1.	Terminación del procedimiento o extinción de la licencia.	950
11.5.2.	En relación con los derechos y situaciones jurídico–materiales.	950
11.6.	Conclusiones.	951
12.	CONSIDERACIONES FINALES RESPECTO A LA TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.	953
12.1.	Extinción de los interesados	953
12.2.	Reforma legislativa	953
12.2.1.	Procedimiento de modificación del planeamiento.	954
12.2.2.	Supuestos de indemnización por alteración del planeamiento.	955
12.3.	Pérdida sobrevenida del objeto	955

**NOVENA PARTE
 TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.
 INTRODUCCIÓN: APLICACIÓN A LAS LICENCIAS DE URBANISMO. ESTUDIO DE LA EVOLUCIÓN LLEVADA A CABO POR LA INSTITUCIÓN DESDE EL RÉGIMEN PREVISTO EN EL R.S. PASANDO POR LA NORMATIVA SOBRE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN HASTA LAS REGULACIONES CONTENIDAS EN LAS ACTUALES LEGISLACIONES URBANÍSTICAS AUTONÓMICAS. REQUISITOS DE ÍNDOLE FORMAL Y MATERIAL PARA LA APLICACIÓN DEL SILENCIO**

1.	INTRODUCCIÓN.	958
1.1.	Resolución expresa y por silencio	958
1.2.	Antecedentes y evolución histórica	959
1.2.1.	La regulación del silencio administrativo en la LPACA.	963

	1.2.1.1.	La entrada en juego de las Directivas Comunitarias: la reforma operada por la Ley 25/2009, en materia de silencio administrativo	965
1.3.		El silencio positivo: su regulación y aplicación a los entes locales	966
	1.3.1.	El silencio positivo. Su configuración actual	966
	1.3.2.	Aplicación del silencio positivo a los entes locales	967
2.		SILENCIO ADMINISTRATIVO EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO	968
	2.1.	La derogación tácita parcial del Reglamento de Servicios	968
	2.2.	La aplicación del régimen del silencio administrativo regulado en la normativa sobre procedimiento administrativo común y normativa urbanística a las licencias de urbanismo	970
	2.2.1.	La aplicación de la normativa sobre procedimiento administrativo común a las licencias de urbanismo	970
	2.2.2.	Las excepciones de aplicación del silencio positivo a las licencias de urbanismo, contempladas en la normativa básica urbanística	971
	2.2.2.1.	Evolución de la normativa básica urbanística en materia de silencio a las licencias de urbanismo	972
	2.2.2.2.	La regulación contenida en el derogado TRLS 2008 y subsumida en el actual TRLSRU 2015	974
	2.3.	Regulación del silencio administrativo contenido en las distintas legislaciones urbanísticas autonómicas	975
	2.3.1.	Aplicación de la normativa autonómica. La STC de 20 de marzo de 1997	975
	2.3.2.	Regulaciones contenidas en las legislaciones urbanísticas autonómicas	976
	2.4.	Requisitos para la aplicación del silencio administrativo	992
	2.4.1.	Requisitos formales necesarios	994

2.4.1.1.	Presentación de la solicitud acompañada de la documentación pertinente y necesaria	994
2.4.1.2.	Transcurso de los plazos establecidos legalmente, sin que se haya notificado resolución expresa al particular peticionario de la licencia.	996
2.4.2.	Requisitos materiales necesarios	997
2.4.2.1.	Necesidad de contar con otras autorizaciones preceptivas	998
2.4.3.	Conformidad con el ordenamiento urbanístico vigente	999
2.4.3.1.	Regulación legal estatal sobre esta materia	999
2.4.3.2.	Regulación contenida en las disposiciones autonómicas	1000
2.4.3.3.	Distintas posturas doctrinales	1008
2.4.3.4.	Posicionamiento de la jurisprudencia al respecto.	1014
2.4.3.5.	La imposibilidad de desconocer el acto obtenido por silencio positivo mediante resolución expresa denegatoria tardía.	1031

DÉCIMA PARTE
EL PROCEDIMIENTO ABREVIADO EN LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. LOS REQUISITOS PARA LA EFECTIVIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS Y LA TRANSMISIÓN DE LAS MISMAS. LA DISCONFORMIDAD DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS CON EL PLANEAMIENTO

1.	INTRODUCCIÓN.	1034
2.	EL PROCEDIMIENTO ABREVIADO EN LA TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO.	1034
2.1.	Regulaciones autonómicas sobre el procedimiento abreviado	1035
3.	LAS COMUNICACIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS. LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA DICHA EJECUCIÓN.	1037
3.1.	Regulación contenida en las normativas autonómicas.	1038

3.2.	Establecimiento de la publicidad y requisitos previos al inicio de las obras en ordenanzas municipales	1046
4.	LA TRANSMISIÓN DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO	1047
4.1.	El régimen legal de aplicación en las normativas autonómicas	1047
4.2.	El régimen legal de aplicación, con carácter supletorio .	1051
5.	LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SU DISCONFORMIDAD SOBREVENIDA	1051
5.1.	Regulación básica estatal en los supuestos de anulación y revisión de licencias	1052
5.2.	Regulación autonómica en los supuestos de disconformidad urbanística sobrevenida	1053

ANEXOS
ÍNDICE DE SENTENCIAS

ÍNDICE DE SENTENCIAS POR MATERIAS Y TRIBUNALES	1059
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL	1059
TRIBUNAL SUPREMO	1060
TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA	1089
OTROS TRIBUNALES	1097
OTRAS RESOLUCIONES	1098
INDICE DE BIBLIOGRAFIA	1099
A. Publicaciones de consultas y otros	1099
B. Manuales y artículos de autores	1106
C. Siglas utilizadas en la bibliografía y jurisprudencia	1121