

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. | Casística 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 denega- ción 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 ex- presa 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 cuestio- nes de propiedad. Propiedad «pública o pri- vada». Autorizaciones previas de otros orga- nismos. | 778 |
| 6.4.5. | Supuestos de denegación de las licencias ur- banísticas en la interrelación con las autoriza- ciones 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 PARCE- LACIÓN | 783 |
| 7.1. | Especial mención a las licencias de ocupación | 783 |
| 7.1.1. | Alcance y contenido de las licencias de ocu- pación. | 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 necesari- as para llevar a cabo las decla- raciones 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 |