

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

SUMARIO.

- 1) **Introducción.**
- 2) **Cuestiones preliminares sobre la licencia urbanística.**
- 3) **Procedimiento de concesión de la licencia urbanística.**
- 4) **Efectos y eficacia temporal de la licencia urbanística.**
- 5) **Autorización de usos excepcionales en suelo rústico.**
- 6) **Licencias Especiales.**
- 7) **Breve referencia a la relación de la licencia urbanística con la licencia ambiental, de apertura y de espectáculos públicos y actividades recreativas.**
- 8) **Principal bibliografía consultada.**

1) INTRODUCCIÓN.

En el presente trabajo se tratará sobre el más conocido de los instrumentos de intervención administrativa en el uso del suelo: la licencia urbanística. Se hará lo mismo desde el prisma de la regulación urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla y León en la que desarrollamos nuestra labor profesional.

Así, tras definir el concepto de licencia y caracteres que la definen, y relacionar los actos sujetos y exentos de la misma, se desarrollará detenidamente el procedimiento ordinario para su otorgamiento y definirán sus efectos. A continuación, se examinará lo relativo a la integración en esta licencia de la autorización de uso en suelo rústico; lo dispuesto para las licencias especiales; y, por último, la relación y concurrencia existente entre la licencia urbanística, la ambiental, la de apertura, y la de espectáculos públicos y actividades recreativas.

2. CUESTIONES PRELIMINARES SOBRE LA LICENCIA URBANÍSTICA.

2.1 CONCEPTO DE LICENCIA URBANÍSTICA.

Es posible definir con PARADA VAZQUEZ¹ la licencia urbanística como una autorización municipal, de carácter reglado, que, sin perjuicio de tercero, permite la ejecución de obras o la utilización del suelo que los instrumentos urbanísticos han previsto en cada terreno.

Se trata de un medio de intervención en la actividad de los ciudadanos previsto en el Art. 84.1 b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (LBRL), que en este caso tiene como fundamento garantizar que los actos de edificación y uso del suelo cumplen las determinaciones de la ley y el planeamiento urbanístico.

2.2 CARACTERES QUE DEFINEN LA LICENCIA URBANÍSTICA

¹ Parada Vázquez José Ramón: Derecho Administrativo, Marcial Pons.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

A) Control preventivo de legalidad, meramente declarativo de la licitud del acto proyectado (reiterable), que amplía la esfera jurídica del titular.

La licencia es el instrumento técnico que asegura que el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad se ejercitan tal como exige el artículo 11 del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL)² *“dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables”.*

Conforme a este planteamiento resulta que:

- 1) La licencia es una autorización cuyo contenido se agota en la comprobación de la adecuación o no del concreto ejercicio de la facultad dominical al ordenamiento urbanístico. Resulta, por ello, **un control de legalidad**, que opera en el ámbito de actividades legítimas, aunque sujetas a la limitación administrativa que la licencia remueve. De ahí **su carácter preventivo**, anterior a la realización de la actividad; característica que viene recogida en el artículo 287 del RUCyL.
- 2) La legalidad según la que deben otorgarse en cada momento las licencias urbanísticas habrá de ser, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 291.1 del RUCyL, **la “vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos en este Reglamento. Cuando la resolución se dicte fuera de dichos plazos, deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir los plazos citados”**
- 3) La licencia es un acto de intervención **de efectos meramente declarativos** de la concordancia o no del acto proyectado con el ordenamiento urbanístico y en ningún caso constitutivos; no otorga el derecho a realizar el acto cuya legitimidad controla, pues tal derecho ya ha sido atribuido por la ordenación urbanística; se circunscribe a verificar si el ejercicio de tal derecho está dentro de los límites del planeamiento y se produce con el cumplimiento de los deberes exigibles según la clase de suelo de que se trate (urbanización, cesiones obligatorias etc.)
- 4) Además, la licencia es un acto que **amplía la esfera jurídica del titular** de las facultades atribuidas por el ordenamiento urbanístico, en cuanto remueve límites para el ejercicio de un derecho preexistente (y por ello sujeto al principio de irrevocabilidad de los actos favorables).

B) Control específico de la legalidad urbanística; la cláusula “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero”.

La licencia, como se ha visto, consiste en un control de legalidad, pero **específico, ceñido exclusivamente a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico.**

Consecuencia lógica de ello, es la imposibilidad jurídica de extender este control al examen de aspectos distintos del urbanismo, en particular los de

² Desarrolla este Reglamento lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL); y, al tratarse, según su Preámbulo, de un texto omnicompreensivo y sistemático en materia de urbanismo de Castilla y León, evita la necesidad de consultar la Ley de la que trae causa.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

índole civil. Así lo refleja el artículo 291.4 del RUCyL, al establecer que *“las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a **salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros**, y para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados”*. Con la excepción, según indica este mismo precepto de que *“el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal.”* En este caso, el apartado 5 del artículo que comentamos, obliga al Ayuntamiento a denegar *“el otorgamiento de licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ejecución ilegal de los bienes de dominio público”*.

C) Control objetivo de actos determinados; la transmisibilidad de la licencia.

Se trata la licencia urbanística **de una autorización real u objetiva**; su función es verificar el ejercicio de las facultades otorgadas por el ordenamiento urbanístico a los titulares de derechos dominicales.

Este carácter objetivo del control a través de la licencia tiene como consecuencia la transmisibilidad de la misma. La transmisión, es un negocio privado, en virtud del cual el nuevo titular se subroga en la situación jurídico-pública del titular originario de la licencia. No se produce, por tanto, alteración de las condiciones de la licencia. Por ello, el único deber administrativo de la operación consiste en la comunicación de la transferencia al Ayuntamiento.

D) Acto reglado y debido, su condicionamiento.

La licencia tiene **naturaleza reglada**. Lo que conlleva que la Administración carece de toda libertad en cuanto a su otorgamiento o denegación; debiendo a tal efecto limitarse exclusivamente a comprobar la adecuación de lo proyectado en la misma con la normativa de aplicación.

Supone esta naturaleza:

1. La consideración de la licencia como acto debido y no negocial, en el sentido de que la determinación de su contenido no es libre.
2. La imposibilidad de que puedan introducirse condiciones en su contenido, salvo que se trate de “*condictio iuris*”, es decir, de cláusulas que eviten la denegación de la licencia mediante la incorporación a ésta de exigencias derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad, como dice el artículo 298 del RUCyL *“de acomodar a la misma los actos objeto de licencia”*

Dichas condiciones:

- a) *No pueden afectar al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo, ni en general implicar una alteración sustancial de la solicitud.*
- b) *Cuando hallan de cumplirse en la finca a la que afecten, pueden hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos de la legislación hipotecaria”.*

E) Control específico de la legalidad urbanística, de carácter no excluyente.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

Cabe la posibilidad de que los mismos actos de uso del suelo sujetos a licencia lo estén igualmente a otras intervenciones impuestas por ordenamientos distintos, desde perspectivas y fines diferentes.

En esta circunstancia, **la obtención de la licencia urbanística no legitima por sí sola la realización de dicho acto**. Requiere además otro tipo de autorizaciones administrativas que concurren con la licencia. Así lo establece el artículo 291.3 del RUCyL, al preceptuar que *“no pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas”*.

F) Acto congruente con lo solicitado y formalmente motivado.

En cuanto a la forma de producirse las resoluciones de otorgamiento o denegación de las licencias urbanísticas, el artículo 291.2 del RUCyL, regula que éstas *“deben ser congruentes con lo solicitado y estar adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento”*

2.3) ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA.

El artículo 288 del RUCyL sujeta a licencia urbanística una serie de actos de uso del suelo de carácter constructivo y no constructivo; disponiendo de manera residual en su apartado c) la sujeción también para *“los demás actos de uso del suelo que se señalen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico”*. A continuación examinaremos los de mayor trascendencia, abordando las cuestiones que presenta cada uno de ellos.

2.3.1) ACTOS CONSTRUCTIVOS

A) Obras de construcción de nueva planta (artículo 288 a) 1º y 2º del RUCyL)

B) Obras de ampliación, modificación, rehabilitación y reforma de construcciones e instalaciones (artículo 288 a) 3º del RUCyL).

C) Obras de modificación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes (artículo 288 a) 6º)

Dentro de este tipo de obras deberemos diferenciar las denominadas **obras menores:**

La consideración de una obra como mayor o menor es un concepto de pura construcción jurisprudencial, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo (STS) de 21/02/84 (Ar.1083). Determina este fallo que existe un conjunto de sentencias que tomadas en cuenta globalmente constituye un cuerpo de doctrina del cual es posible extraer los elementos conceptuales que caracterizan las obras menores como categoría diferenciable de las obras mayores, y permite afirmar **que son obras menores aquellas que se caracterizan por ser de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo en pequeñas obras de simple reparación, decoración o cerramiento que no precisan de proyecto firmado por profesionales titulados ni de presupuestos elevados.**

Siguiendo esta línea, la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE), establece en su artículo 2.2 a) que no tendrán la consideración de edificación a los efectos de esta Ley, (y, por tanto no requerirán proyecto técnico), aquellas **obras de nueva construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica** que no tengan de forma eventual o permanente carácter residencial o público y se desarrollen en una

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

sola planta. Y es posible deducir del apartado b) de este mismo precepto que **las obras de reforma o reparación simple (que no alteren la configuración arquitectónica de los edificios, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos de los mismos), así como las de conservación y mantenimiento**, tampoco podrán calificarse como edificaciones para lo dispuesto en la LOE, ni necesitan proyecto técnico.

La diferencia entre obras mayores y menores determina, por último, un diferente juego de la técnica del silencio administrativo (artículo 296.1 del RUCyL). Y justifica que estas últimas sean tramitadas a través de un procedimiento abreviado (artículo 292 del RUCyL).

En las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Salamanca de 1989 (NSPS), se conceptúa como obra menor *“aquella de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, mantenimiento decoración y ornato, que no afectan al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases”*. De acuerdo a lo dispuesto en estas mismas Normas, la obra menor solo requerirá la presentación de memoria valorada, tal y como se define en este instrumento urbanístico.

D) Obras de demolición (artículo 288 a) 4º del RUCyL)

Requerirán licencia solamente cuando se trate de derribo-facultad, pues, no será precisa en los casos de ruina inminente, y, tampoco, cuando el acto de demolición viniera amparado por orden de ejecución, según establece el artículo 321.2 del RUCyL.

La licencia de edificación no comprende implícitamente la de demolición, salvo cuando el derribo sea necesario para llevar a cabo la obra nueva y se presente solicitud a este efecto acompañada de proyecto técnico que contemple también el derribo pretendido. No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en la STS de 9/11/88 (Ar. 8916), cuando la importancia, complejidad o peligrosidad de la obra de derribo o la afectación del inmueble a alguna clase de protección exijan que la licencia de derribo sea claramente independiente o autónoma no cabrá presumir concedida implícitamente esta licencia con la de obras.

E) Obras de cerramientos o vallados (artículo 288.a) 7º del RUCyL)

Habitualmente consideradas como obras menores. En el caso de los cerramientos de parcelas situadas en suelo rústico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 del RUCyL, los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas, y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

F) Obras de colocación de carteles de propaganda en terrenos de propiedad privada (artículo 288.a) 8º del RUCYL)

Resulta la finalidad de esta licencia la de la velar por la seguridad y estética dentro del término municipal.

2.3.2) ACTOS NO CONSTRUCTIVOS

A) Actos de uso de los edificios

A1) Modificación objetiva del uso. Se sujeta a licencia, según el artículo 288.b).1º del RUCyL, la modificación de uso de construcciones e instalaciones, (por ejemplo, edificio de viviendas que se destina a establecimiento mercantil o industrial).

A2) Licencia de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones. El artículo 288 b) 3º del RUCyL sujeta a licencia la primera ocupación o utilización de los edificios y construcciones en general; licencia

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

que, según lo dispuesto en el artículo 21.2 d) del Decreto de 17/06/55, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RS), tiene como finalidad comprobar **“si el edificio puede destinarse a determinado uso por estar situado en zona apropiada y reunir condiciones técnicas de seguridad y salubridad³ y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización”**

Por su parte, el 293.2.d) del RUCyL, regula que **“las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente”**

La licencia de de primera ocupación de un edificio puede definirse en consecuencia, según la STS de 18/07/97, como **“una autorización administrativa necesaria que tiene por finalidad contrastar si se ha respetado en la realidad la licencia de construcción, comprobando si se han cumplido o no las condiciones establecidas en dicha licencia y controlando si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina. No se supe la omisión de solicitar tal licencia por el simple transcurso del tiempo”**.

Las principales características de esta licencia de primera ocupación serán las siguientes:

- Se halla concatenada a la de obras y tiene carácter complementario de ésta. No tiene sustantividad propia, permitiendo el artículo 294 del RUCyL su tramitación por un procedimiento abreviado.

- Solo están sujetas a la misma la primera ocupación de los edificios objeto de nueva construcción o que hayan sido objeto de modificación sustancial o ampliación.

- Tiene naturaleza reglada, por lo que no podrá ser denegada con fundamento en que la previa licencia de obras de la que trae causa tenga vicios de legalidad, ya que ello equivaldría a revisar ésta sin ajustarse a las exigencias formales establecidas. Deberá, por el contrario, denegarse su concesión cuando la obra realizada no se corresponda con el proyecto técnico que sirvió para el otorgamiento de la licencia de obras, o no se cumpla el condicionamiento impuesto en la licencia de realizar simultáneamente las obras de urbanización necesarias para dotar a la parcela de la condición de solar. Esta denegación solo podrá llevarse a cabo si no ha transcurrido el plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas; caso contrario habrá de concederse la licencia aunque el edificio se halle fuera de ordenación, siempre que el uso pretendido sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de otorgar la licencia de primera ocupación.

Decir por último, que el artículo 302.c) del RUCyL refuerza la necesidad de obtener esta licencia de primera ocupación al exigir su acreditación para poder contratar los servicios de suministros de energía eléctrica, gas, agua y análogos.

A3) Movimiento de tierras

Para las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, conforme se determina en el artículo 288.b) 5º del RUCyL. A través de esta licencia se comprobará si los movimientos de tierras modifican el relieve del suelo de modo que pueda dificultar el destino previsto en los planes de

³ En la actualidad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º, párrafo segundo del Decreto 147/2000, de 29 de julio de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León “el otorgamiento de la licencia urbanística de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones supondrá la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

ordenación o la armonía del paisaje, así como si se cumplen las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

B) Actos de Uso del Suelo y del Subsuelo

B1) Parcelaciones. Los artículos 288 b) 2º y el 309.1 del RUCyL contemplan la necesidad de licencia para las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos (sin distinguir entre terrenos urbanos o rústicos), que solo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico⁴.

B5) Actividad urbanizadora

El ejercicio del derecho/ deber a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, también el correspondiente instrumento de gestión urbanística.

Dentro de esta actividad hay que distinguir la obra de urbanización no sujeta a licencia, en actuaciones integradas (artículo 188.2 del RUCyL)⁵ de la obra de urbanización ordinaria, en actuaciones aisladas (artículos 188.1 y 210 y siguientes del RUCyL), sujeta a la misma.

En este último supuesto, como indica el artículo 213 del RUCyL, el propietario, (que asume la condición de urbanizador), que pretenda ejecutar en suelo urbano consolidado una actuación aislada de urbanización **debe solicitar el otorgamiento de licencia urbanística de urbanización** a tramitar por el procedimiento ordinario establecido al respecto en este Reglamento.

En la solicitud de esta licencia (que habrá de venir acompañada de un proyecto de obras ordinarias que programe técnica y económicamente la actuación con el detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización necesarios para que la parcela alcance la condición de solar), debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:

- Ejecutar simultáneamente la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico.
- No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.

B6) Usos del subsuelo

Que entendemos están sujetos a licencia urbanística, bien por derivarse de una actividad minera o extractiva en general, artículo 288 b) 4º del RUCyL, o tratarse de un acto constructivo que se realiza en el mismo.

En este último caso:

- Resulta prohibido el uso residencial en sótanos y semisótanos sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda (artículo 94 1 a) 1ª) -PGOU- y, por remisión al mismo, 127 1ª) -NUM-, ambos del RUCyL.
- En parcelas destinadas a uso de espacio libre público se permite el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de espacios verdes en superficie y otros usos dotacionales siempre que no ocupen más de un diez por ciento de la superficie de la parcela (artículo 94 1 a) 2ª) -PGOU-

⁴ Dado que el RUCyL concede a esta licencia urbanística, entre otras, la naturaleza de especial, trataremos de la misma en el apartado correspondiente dedicado a este tipo de autorizaciones.

⁵ En las que la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre urbanización, habilita el inicio de las obras de ejecución de la urbanización, que en otro caso requiere la ulterior aprobación del Proyecto de Urbanización.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

- En suelo urbano no consolidado y urbanizable, el aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo que se destine a de aparcamientos e instalaciones. (artículo 103 b) 1º- PGOU- y, por remisión al mismo, 128 2 a) –NUM-, ambos del RUCyL).

2.4) ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA

En el artículo 289 del RUCyL se citan una serie de actuaciones que no requieren licencia municipal y que son:

- ❑ Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

Según la normativa y jurisprudencia, podrán considerarse obras de interés general exentas de licencia: La construcción de autopistas de peaje; la construcción, reparación y conservación de carreteras estatales; el mantenimiento y conservación de las infraestructuras ferroviarias⁶; las obras hidráulicas etc.

- ❑ Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales.
- ❑ Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- ❑ Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
- ❑ En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio, previamente aprobados o autorizados.

3) PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.

3.1) INTRODUCCIÓN.

Una vez visto el régimen jurídico y características principales de las licencias urbanísticas, pasamos a examinar en esta parte del trabajo el procedimiento de concesión de las mismas.

3.2) COMPETENCIA.

Según el artículo 292 del RUCyL el otorgamiento de licencias urbanísticas corresponde “*al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local*”. El artículo 21.2 q) de la LBRL, atribuye al Alcalde “*el otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local*”. Siendo posible, conforme regula el apartado tercero de este precepto, delegar esta competencia en este último órgano colegiado municipal.

3.3) PROCEDIMIENTO ORDINARIO⁷.

⁶ Sin embargo, siempre que la obra proyectada por las empresas concesionarias sea constitutiva de ampliaciones, construcción de ramales u otras modificaciones de la línea no previstas en el título concesional y que resulten necesarias para la mejor prestación del servicio, además de la autorización de la Administración concedente, se requiere la necesaria licencia municipal, (STS 11/05/98, Ar. 3625).

⁷ De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 294 del RUCyL, el Ayuntamiento podrá acordar, en el instrumento de planeamiento general, o bien mediante Ordenanza que se sustancie **un procedimiento abreviado** en el que respetando las reglas establecidas para el “ordinario”, **se reduzcan a la mitad los plazos** para el otorgamiento de: a) Las licencias de obras menores. b) Las licencias de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

Que, de acuerdo a lo supuesto en el artículo 293.1 del RUCyL, deberá tramitarse y resolverse conforme al siguiente **sistema de fuentes**:

- ❖ Reglas particulares establecidas en el propio artículo 293 del RUCyL.
- ❖ Legislación de Régimen Local.
- ❖ Legislación de Procedimiento Administrativo.

3.3.1 INICIACIÓN

A) Solicitud. El procedimiento se inicia a instancia de parte, mediante un escrito o solicitud, que, sin perjuicio de la documentación que debe acompañar, habrá de cumplir los requisitos exigidos por el artículo. 70.1 de la LRJAPy PAC.

Permite el artículo 295 del RUCyL el establecimiento por el Ayuntamiento de **modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística** para simplificar la tramitación del procedimiento y facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida; dichos modelos deben acompañarse de instrucciones escritas que informen de los requisitos y efectos básicos del procedimiento y de la forma de cumplimentar el modelo, y publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento, debiendo encontrarse a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales.

B) Documentación

El artículo 293.2 del RUCyL establece que las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

B.1) Proyecto técnico

Suscrito por facultativo competente, en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes pueden acompañarse simplemente de una memoria descriptiva que defina las características generales de su objeto (apartado a) del artículo 293.2 del RUCyL).

B.1.2) Concepto de proyecto técnico. *“Aquel documento, autorizado por profesional competente para ello, que defina de antemano, con precisión suficiente para su ejecución, todos los elementos y características de la obra de que se trata”⁸.*

El artículo 4.1 de la LOE, considera el proyecto como *“el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas contempladas en el artículo 2º (de esta misma norma). El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable”.*

Por último, determina el artículo 6.1.1 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), que *“el proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución”*

B.1.3) Fases de los proyectos técnicos.

El artículo 6.1.3 del CTE, establece que, *“a efectos de su tramitación administrativa todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la*

⁸ García de Enterría y Parejo Alfonso.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto debe cumplir las siguientes condiciones:

■ ***El proyecto básico*** definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas etc.

■ ***El proyecto de ejecución*** desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que en su caso se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas salvo en aspectos legalizables. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista. En el Anejo I (de este CTE) se relacionan los contenidos del proyecto de edificación, sin perjuicio de lo que, en su caso, establezcan las Administraciones competentes”

El artículo 301.2 del RUCyL, por su parte, regula que, *cuando se otorgue una licencia urbanística conforme a un proyecto básico:*

- ❖ ***El comienzo de las obras debe ser autorizado por el Ayuntamiento, previa solicitud por el interesado acompañada del proyecto de ejecución que desarrolle el citado proyecto básico.***
- ❖ ***El Ayuntamiento debe resolver y notificar la autorización para comenzar las obras dentro del mes siguiente a la presentación de la solicitud con su documentación completa, transcurrido el cual la autorización se entiende concedida por silencio.***

Este proyecto de ejecución deberá presentarse acompañado de:

- Los nombramientos del técnico o técnicos integrantes de la dirección facultativa de las obras (director de las obras y director de la ejecución de las obras en su caso), visados ambos por los Colegios Oficiales correspondientes.
- Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico, como requisito necesario para el visado del proyecto de que se trate por el Colegio Profesional correspondiente y expedición de la licencia municipal y demás autorizaciones y trámites por parte de las distintas Administraciones Públicas, artículo 17.1 Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (RSSOC).
- Proyecto de Infraestructuras común, para el acceso a los servicios de telecomunicación, artículo 3 del Real Decreto 1/1998, de 27 de febrero, siempre que se trate de la construcción o rehabilitación integral de edificios de uso residencial.

B.1.3) Obras precisadas de Proyecto técnico: obras mayores y menores.

La obligatoriedad de presentar un proyecto para la licencia constituye la regla general, que solo cede cuando se trata de obras de muy escasa entidad, las denominadas menores cuyo concepto, perfilado por la jurisprudencia, examinamos en el apéndice 2.3.1 de este trabajo. La exigencia de proyecto se limita en consecuencia a los supuestos de obras mayores.

El Art. 2.2 LOE, como vimos, establece que tendrán la consideración de edificación y requerirán un proyecto las siguientes obras:

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

- a) Las de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales, que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o que tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Las que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

B.1.4) Competencias profesionales sobre proyectos

De acuerdo con la STS de 10/01/90 LA LEY JURIS 28289-JF/0000, el Ayuntamiento debe necesariamente examinar la capacidad profesional del técnico autor del proyecto sin que sea suficiente a estos efectos, que el proyecto aparezca visado por el colegio profesional, ya que en el caso de no ser competente para redactar el proyecto un determinado profesional no resulta tampoco idóneo su Colegio para extender el visado. En igual sentido la STS de 27/12/89 LA LEY JURIS-NS/0000, que mantenía también el criterio de que al Ayuntamiento compete discernir sobre la suficiente titulación del autor del proyecto respecto de la concreta obra a realizar.

La LOE en su artículo 10.2, establece una distribución de competencias para la redacción de proyectos, en función del uso principal a que se destine la edificación:

- a. Arquitecto para los usos: Administrativo, sanitario, religioso, residencial, en todas sus formas, docente y cultural.
- b. Ingeniero, Ingeniero Técnico o Arquitecto, en función de las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas⁹, para los usos: Aeronáutico, agropecuario, energía, hidráulica, minero, telecomunicaciones, transporte terrestre, marítimo, fluvial, aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.
- c. Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico, igualmente en función de las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas¹⁰ para todas las demás edificaciones, cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

B.1.5) Visado del proyecto técnico

B.1.5.1 Régimen legal del visado colegial y urbanístico.

El artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales (LCP)¹¹, regula que el objeto del visado es comprobar, al menos, la identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, así como la

⁹ Artículo 2.1 de la Ley 12/1986 de 1 de abril, sobre atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros Técnicos (LCPT) que establece las atribuciones que corresponden a los Ingenieros Técnicos dentro de su respectiva especialidad; así como apartado 2 de este precepto que señala las de los Arquitectos Técnicos en su especialidad de ejecución de obras, con relación a las prescripciones de la legislación del sector de la edificación.

¹⁰ “

“

“

¹¹ En la redacción dada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (LMLDS).

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional, de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo de que se trate. Igualmente se regula en este apartado la responsabilidad del Colegio Profesional derivada de su función de visado.

En el apartado 1 de este mismo precepto se configura el visado como un **instrumento voluntario**, si bien otorga al Gobierno la potestad de establecer los trabajos profesionales que exigirán visado obligatorio atendiendo a la necesaria existencia de una relación de causalidad directa entre el trabajo profesional y la afectación a la integridad física y seguridad de las personas, y a la acreditación de que el visado es el medio de control más proporcionado. El desarrollo de este artículo se lleva a cabo a través del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, de visado colegial obligatorio (RVCO).

El artículo 10.2 b) de la LOE incluye entre las obligaciones del proyectista la de redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato **y entregarlo, con los visados que, en su caso, fueran procedentes.**

Por último, el artículo 364 del RUCyL, establece que *“los Colegios profesionales que tengan encomendado el visado de proyectos para los que haya de solicitarse licencia urbanística u otras autorizaciones administrativas harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa urbanística”*

B.1.5.2 Efectos de la falta de visado.

La falta de visado supone un defectuoso cumplimiento de uno de los requisitos (presentación de proyecto técnico) necesarios para la obtención de la licencia que exige el artículo 293 del RUCyL, susceptible de poderse subsanar en el procedimiento; no obstante, si la licencia se concediera con omisión de este requisito ello determinará su anulabilidad, (STS 14/10/98, LA LEY 9857/98).

B.1.5.3 Proyectos más usuales para los que es obligatorio obtener el visado colegial (artículo 2 del RVCO).

- Proyecto de ejecución¹² de edificación (se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la LOE. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo al artículo 2.2 de dicha Ley¹³).
- Certificado final de obra de edificación (necesario para solicitar la licencia de primera ocupación o utilización).
- Proyecto de ejecución de edificación y certificado final de obra en procedimientos administrativos de legalización.
- Proyecto de demolición de edificaciones que no requiera uso de explosivos.

¹² Respecto a la obligación de visado de los proyectos técnicos de edificación se han suscitado dudas, al aludir el artículo 2 a) del RVCO exclusivamente al proyecto de ejecución, no al proyecto básico. Sobre esta cuestión se ha pronunciado recientemente el Ministerio de Economía y Hacienda en Nota informativa sobre lo dispuesto en el RVCO, concluyendo que *“... de acuerdo con el Real Decreto, no puede obligarse a someter a visado el proyecto básico o a realizar un proceso de doble visado que obligue al autor del trabajo a someter al Colegio la misma documentación dos veces, ya que ello sería contrario al artículo 3 del Real Decreto sobre visado colegial, que establece que bastará que los trabajos estén visados una sola vez”*.

¹³ Obras de nueva construcción, de reforma que altere la configuración arquitectónica del edificio, o de intervención que afecte a edificaciones catalogadas o protegidas en los términos previstos en el artículo 2.2 c) de la LOE).

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

En cambio **no será exigible el visado de trabajos profesionales que se refieren a alguno de los aspectos mencionados en el artículo 2.3 de la LOE** (instalaciones fijas o equipamiento propio del edificio etc.); cuando estos trabajos forman parte de una obra de edificación de las que requieren proyecto en los términos previstos en el artículo 2.2 de la LOE (el visado del correspondiente proyecto de ejecución o certificado final de obra resulta suficiente conforme a lo dispuesto en el RVCO).

B.2) Otros documentos que deben acompañarse a la solicitud de licencias de obra.

- Cuando tenga por objeto *construcciones o instalaciones de nueva planta, así como ampliaciones de las mismas*, **debe indicar el uso a que vayan a destinarse**, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación (apartado b) del artículo 293.2 del RUCyL)¹⁴.
- Cuando se trate de *licencias de parcelación*, **planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir y de las parcelas resultantes** (apartado c) del artículo 293.2 del RUCyL).
- Cuando se trate de *licencias de primera ocupación o utilización*, **Certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras**, suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente (apartado d) del artículo 293.2 del RUCyL).
- Cuando se trate de *licencias urbanísticas para obras de construcción e instalaciones (salvo que lo sean de modificación o reforma de construcciones o instalaciones existentes en el ámbito domiciliario o doméstico, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, y que no precisen de proyecto firmado por profesionales titulados)*, el solicitante de licencia urbanística **deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición que hayan de generarse por los actos de uso de suelo habilitados por la licencia (disposición adicional séptima de la LUCyL¹⁵)**, el régimen de esta garantía o fianza será el siguiente:
 - Las Entidades Locales condicionarán el otorgamiento de las licencias urbanísticas a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente¹⁶.
 - La fianza o garantía equivalente se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.
 - El importe de la fianza será de dieciocho euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con un mínimo de trescientos euros y un

¹⁴ Se busca con ello conocer si, por sus características, el edificio va a destinarse a algún tipo de actividad que requiera licencia de apertura o ambiental, en cuyo caso esta debería otorgarse previa o simultáneamente a la de obras (artículos 22.3 del RS, y, para el caso de las licencias ambientales, el artículo 297 b) del RUCyL, como veremos).

¹⁵ Introducida por la Disposición Final Quinta de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.

¹⁶ Obsérvese que no se trata aquí de una condición de la licencia (que, como veremos, no suspende su eficacia, si bien la supedita al cumplimiento de un requisito legalmente establecido e impuesto en la misma), sino del otorgamiento de la licencia; de modo que, hasta que no se cumplimente debidamente la prestación de esta garantía o fianza (previa petición municipal de subsanación en su caso) la licencia no podrá ser legalmente concedida.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

máximo del dos por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto.

- Las cuantías de la fianza prevista en el apartado anterior podrán ser actualizadas mediante orden del titular de la consejería competente en materia de residuos, de acuerdo con los índices de precios al consumo experimentados en dicho período, o en virtud de las circunstancias existentes en el mercado.

C) Complemento de la solicitud. Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de 10 días prorrogable conforme a la legislación de procedimiento administrativo¹⁷, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado (artículo 293.2.3 del RUCyL).

3.3.2) INSTRUCCIÓN.

A) Regla general

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 78 de la LRJAPyPAC, deberán llevarse a cabo de oficio por el órgano que tramite el procedimiento los actos de instrucción necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución de la licencia; todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados a proponer aquellas actuaciones que requieran su intervención o constituyan trámites legal o reglamentariamente establecidos.

A tal efecto:

- Los interesados podrán aducir alegaciones en cualquier momento del procedimiento anterior al trámite de audiencia (artículo 79 LRJAPyPAC).
- Podrá abrirse un periodo de prueba cuando la Administración no tenga por ciertos los hechos alegados por los interesados o la naturaleza del procedimiento lo exija (artículos 80 y 81 de la LRJAPyPAC).

B) Informes técnico y jurídico.

B.1) Régimen legal.

Regula el artículo 293.5 del RUCyL, que **los servicios técnicos y jurídicos municipales** o, en su defecto **los de la Diputación Provincial**, emitirán informe pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

B.2) Características de estos informes

- ◆ Tienen carácter preceptivo y no vinculante.
- ◆ Cuando proceda, deberán redactarse en forma de propuesta de resolución, como exige el artículo 175 del ROF, conteniendo los siguientes extremos:

- Enumeración clara y sucinta de los hechos.
- Disposiciones legales aplicables y alegación razonada de la doctrina.
- Pronunciamientos que haya de contener la parte dispositiva.

- ◆ Deben emitirse, como hemos visto, por los servicios técnicos y jurídicos de la Entidad¹⁸ y, cuando se carezca de ellos, por los de la

¹⁷ Artículo 71 de la LRJAPyPAC.

¹⁸ Parece claro que en el informe técnico (al menos) se debería llevar a cabo la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

correspondiente Diputación Provincial. En este caso parece que nos estaremos refiriendo a personal funcionario propio de estas Entidades. Pudiera plantearse, sin embargo, dudas sobre la posibilidad de que, cuando no se disponga de estos servicios, ni se desee acudir a los provinciales, resulte encomendada esta función a técnicos contratados al efecto¹⁹.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Burgos de 2/03/07, (Ar. JUR\2007\204053), da validez a informe técnico redactado por profesional liberal colaborador *“porque si bien es verdad que el arquitecto informante ...no es funcionario municipal en el sentido estricto de la palabra, también lo es, como así lo reconoce el propio técnico y el propio Ayuntamiento, que referido arquitecto presta servicios de asesoría técnica mediante el correspondiente contrato de consultoría en dicho Ayuntamiento, por lo que de ello se deriva que dicho arquitecto en esta materia integra los servicios técnicos municipales”*

Lo que no parece de ninguna manera legal, es encomendar estos informes a personal eventual o de confianza. El artículo 12.1 de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público (EBEP), dice con meridiana claridad que *“el personal eventual solo ejercerá funciones expresamente calificadas de confianza o asesoramiento especial”*.

B.3) Plazo de emisión de los informes.

El plazo para emitir estos informes, en opinión de VALDES CAO y FUERTES RODRÍGUEZ²⁰, es el previsto en el artículo 9.1 3º del RS: diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos del procedimiento (cuatro meses, tres meses y un mes), previstos, como veremos, en el artículo 296 del RUCyL.

B.4) Responsabilidad de los informes.

Como dijimos, los informes no son vinculantes, pero pueden suponer responsabilidad para quien los emite y suscribe:

- ✓ **Administrativa.** El artículo 349 b) del RUCyL establece que en las infracciones urbanísticas muy graves o graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución la responsabilidad de las mismas se imputará a las personas que las cometan, y, en particular, entre otras personas contempladas en este precepto, a los técnicos que suscriban los informes cuando estos sean favorables. De la misma forma, regula el apartado c) de este precepto, se producirá la responsabilidad de estos técnicos que hubieran informado favorablemente, en el caso de las parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización ejecutadas en suelo rústico sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles.

la ejecución de las obras e instalaciones e implantación de actividades que debe acompañar al la licencia; también en lo relativo a habilitación legal mediante el visado del colegio oficial correspondiente del autor o autores del proyecto; y, lógicamente, acerca de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística aplicable. Sin embargo, su intervención en relación con la documentación técnica presentada no debería extenderse al control de los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

En relación con el informe jurídico es posible decir que, aunque la emisión del mismo no es legalmente preceptiva para el Secretario, es evidente que corresponderá a éste caso de ser el único funcionario del Ayuntamiento capacitado para hacerlo.

¹⁹ Mediante la modalidad de contrato de servicios (artículo 10, en relación con el Anexo II, categoría 12 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público -LCSP-). Este contrato no podrá tener, según el artículo 279.1 de la LCSP, un plazo de vigencia superior a cuatro años, con el sistema de prórrogas que prevé este precepto; salvo que el contrato fuera menor (por resultar inferior su importe a 18.000€ artículo 122.3 de la LCSP), en cuyo caso su duración no podría ser superior a un año ni prorrogarse, artículo 23.3 de la LCSP).

²⁰ Valdés Cao José y Fuertes Rodríguez Marta María, Régimen jurídico de las licencias urbanísticas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, Revista El Consultor número 1 de 15/01/04.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

- ✓ **Penal.** El artículo 320 de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre por la que se aprueba el Código Penal (CP), regula que la autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, haya informado favorablemente la concesión de licencias contrarias a las normas de ordenación territorial o urbanística vigentes será castigado con la pena establecida en el artículo 404 de este Código y, además, con la de prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa de doce a veinticuatro meses.

B.5 Inexistencia de los informes.

En el caso de la falta de informes preceptivos, su omisión solo adquiere relieve propio cuando ha supuesto una disminución efectiva real y trascendente de garantías (que de lugar a indefensión, en expresión del artículo 63.2 de la LRJAPyPAC), incidiendo así en la decisión de fondo y alterando eventualmente su sentido. En consecuencia, solo procederá la anulación del acto en aquellos supuestos en que no es posible averiguar si la decisión final es correcta o no, porque precisamente, la infracción formal cometida ha sustraído elementos de juicio necesarios para una valoración justa de la solución posible. De tal manera, como dice la STS de 19/09/95 (LA LEY JURIS 14720/1995), la omisión de esta clase de informes solo será relevante cuando de la *“emisión de éstos hubiere podido variar la Resolución final administrativa”*.

Por ello, si aún habiéndose omitido un informe preceptivo hay en el expediente datos bastantes para valorar la justicia de la solución adoptada, se debe entrar en el fondo del asunto y no detenerse ante la barrera del vicio de forma. Y el acto resultará válido según su adaptación o no a la legislación sectorial, pues la forma adquiere exclusivamente un valor instrumental.

B) Otros informes o autorizaciones preceptivos de otras Administraciones Públicas, que, de ser precisos normativamente y, no adjuntarse con la solicitud, deberán ser solicitados por el Ayuntamiento para que resuelvan en el plazo de dos meses; entendiéndose los informes favorables y las autorizaciones concedidas transcurrido este término, salvo que la legislación al efecto estableciera otros procedimientos o efectos diferentes (apartado 3 del artículo 293.4 del RUCyL).

Autorizaciones e informes²¹.

- Demaniales.

En caso de que, cuando sean precisas, se carezca de ellas, su omisión dará lugar, según el artículo 291.5 del RUCyL, a que *“el Ayuntamiento deba negar el otorgamiento de licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público”*.

- Normativa de aguas.

Los artículos 9.3 y 78 del Real Decreto 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), regulan que para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces (100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce²²), se exigirá la autorización previa del Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente planeamiento urbanístico, informado por este Organismo, hubiera recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

²¹ Entre otros posibles legalmente exigidos.

²² Artículos 6 b) y 9.1 del RDPH

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

Los Organismos de cuenca notificarán al Ayuntamiento competente las peticiones de autorización de construcción en zona de policía de cauces, **así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos del posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.**

- Patrimonio Histórico-artístico.

■ Estatal.

La Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (LPHHE), determina en:

Su artículo 19.1 y 2, que, en los Monumentos declarados **Bienes de Interés Cultural** no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias **sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización** para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración. Las obras que afecten a los **Jardines Históricos** declarados de interés cultural y a su entorno, así como la colocación en ellos de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, **necesitarán autorización expresa** de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

Y en su artículo 20.3, que, hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección de área afectada por la declaración de Bien de interés cultural, **el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente** para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

■ Autonómico.

La Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla Y León (LPCCyL), preceptúa en:

Su artículo 36, que cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado **Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería competente** en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, salvo lo dispuesto en el artículo 44.2 de esta Ley.

Y en su artículo 44. 1 y 2, que, en tanto no se apruebe definitivamente el instrumento urbanístico de protección con el informe a que hace referencia el artículo 43.2 de la presente Ley, la concesión de licencias o la ejecución de las ya otorgadas antes de iniciarse el procedimiento de declaración así como la emisión de órdenes de ejecución, precisará, en el ámbito afectado por la declaración, **resolución favorable de la Consejería competente en materia de cultura.** Una vez aprobados definitivamente los citados instrumentos urbanísticos, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre **que no afecten a bienes declarados de interés cultural con la categoría de monumento o jardín histórico, o a sus entornos**, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia de cultura de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. **La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá en todo caso a dicha Consejería.**

- De usos excepcionales en suelo rústico y Actividades ambientales

Que se tratarán en epígrafe aparte.

- Carreteras.

► Estatales

El artículo 39 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (LCE), regula que:

1. *El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el Ministerio de (Fomento), en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde a*

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho Departamento ministerial, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

2. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos de carretera indicados en el número anterior, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos.

Cuando no estuviese aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico deberán aquéllos recabar, con carácter previo, informe del Ministerio de (Fomento).

3. En las travesías de carretera estatales corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en las zonas de servidumbre o afección.

► Autonómicas y provinciales. El artículo 36 de la Ley 10/2008, de 9 de octubre, de Carreteras de Castilla y León (LCCyL), establece:

1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha administración titular.

2. En las travesías y tramos urbanos, corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados fuera de la zona de dominio público.

3. A los efectos de lo indicado en este artículo, se considerará zona de dominio público exclusivamente la ocupada por la carretera y sus elementos funcionales. En el supuesto de que existan aceras, el límite de la zona de dominio público será el borde exterior de la acera más cercana a la calzada o las vías de servicio, si éstas fueran de titularidad de la administración de la que depende la carretera.

- Ferrocarriles.

Regula el artículo 15 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF) que:

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección²³ de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

²³ La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste, según el artículo 14 de la LSF en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público (definida en el artículo 13 de la LSF como los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, considerada como la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural) y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

3.3.3 TERMINACIÓN.

A) Plazos máximos para acordar y notificar la resolución de licencia urbanística a los interesados.

Se contemplan en el artículo 296 del RUCyL:

Cuando no se requiera licencia ambiental:

- *Tres meses*, las solicitudes o actos de uso del suelo que se relacionan en los párrafos 1º a 5º de la letra a) y 3º a 5º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL.
- *Un mes*, los demás actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística.

Cuando se requiera también licencia ambiental:

- *El plazo para resolver y notificar la misma*, cuando este sea superior a los previstos a los anteriores²⁴.

Y, según este precepto, comienzan a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal y **se interrumpen** en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo, incluidos los siguientes:

- Plazos para subsanación de deficiencias en la solicitud
- Períodos preceptivos de información pública y suspensión del otorgamiento de licencias
- Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

B) Régimen jurídico aplicable

Como vimos, el artículo 291 del RUCyL, establece que las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo a las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido; añadiendo el RUCyL, que si la resolución se dicta fuera de dicho plazo, deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir el mismo.

Parece clara la justificación de esta previsión legal que se fundamenta en una reiterada jurisprudencia; pues, si, como establece el artículo 13.1 c) del RUCyL, una licencia ya otorgada (siempre que las obras que ampare no hayan empezado), debe quedar privada de eficacia en cuanto resulte disconforme con el nuevo planeamiento, con mayor motivo habrá de aplicarse esta regla al supuesto en que la licencia aún no se hubiese concedido. Por otra parte, la aplicación a la resolución de la licencia de las previsiones normativas vigentes a la fecha en que concluya el plazo para concederla impide que por parte de la Administración pueda dilatarse la decisión del procedimiento dando lugar a un régimen urbanístico nuevo que varíe, o imposibilite, incluso, el otorgamiento de la autorización solicitada.

D) Resolución expresa

El artículo 54.1 a) de la LRJAPyPAC establece que serán motivados con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos. En materia de licencias

²⁴ El artículo 30.3 de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (LPACyL), establece que el plazo máximo para resolver y notificar la resolución de procedimiento será de cuatro meses. Transcurrido el plazo máximo sin haberse notificado la resolución, podrá entenderse estimada la solicitud presentada.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

urbanísticas el artículo 291.2 del RUCyL va más allá, al exigir que tanto las resoluciones que las otorguen como las que las denieguen deben estar adecuadamente motivadas y hacer referencia expresa a la normativa que les sirva de fundamento.

E) Resolución presunta

El artículo 42.1 de la LRJAPyPAC impone a la Administración la obligación de resolver expresamente y notificar esa resolución.

Sin perjuicio de que, como indica el artículo 299 del RUCyL, *transcurridos los plazos establecidos en el artículo 296 sin que se les haya notificado la resolución de la licencia urbanística, **los interesados pueden entenderla otorgada por silencio**, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.*

No obstante:

a) En ningún caso pueden entenderse otorgadas por silencio licencias que tengan por objeto actos que sean contrarios a la normativa urbanística o a las demás normas aplicables, o que resulten disconformes con las mismas.

La reciente STS de 28/01/09, dictada en el recurso de casación en interés de la Ley número 45/2007, establece que la cláusula legal recogida en el artículo 81.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal (TRLSE) es un precepto estatal básico que rige en todo territorio español y que los ordenamientos urbanísticos autonómicos no pueden contradecir²⁵. También es un precepto estatal básico el contenido en el artículo 43.2 de la LRJAPyPAC, según el cual *“los interesados podrán entender estimadas por silencio administrativo sus solicitudes en todos los casos, salvo que una norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo establezca lo contrario”*. Pues bien, con fundamento en estos preceptos, determina esta Sentencia, que la **regla general recogida en el antedicho precepto de la LRJAPyPAC es la del silencio positivo**, si bien con la salvedad contenida en el mismo **de que otra norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo establezca lo contrario**; y eso precisamente es lo que sucede con el artículo 8.1 b) del TRLSE, que regula que **no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística**.

Ni que decir tiene que esta Sentencia, susceptible de restringir en aras de la ordenación urbanística la seguridad jurídica que otorga al interesado favorecido por el silencio administrativo positivo el artículo 43.3 de la LRJAPyPAC (que considera al acto presunto derivado de la inactividad administrativa como finalizador del procedimiento a todos los efectos), ha recibido muy duras críticas por parte de la doctrina, de entre las que, por su expresividad, en este momento traemos a colación la efectuada por JOSÉ A. GARCIA-TREVIJANO²⁶, cuando dice que: *«Si la propia Administración puede decidir mediante un acto expreso (que por definición será tardío, es decir producido una vez transcurrido el plazo dentro del cual la Administración debió resolver) contrariar lo obtenido por silencio administrativo, no nos engañemos, no habrá silencio administrativo. Hablar de silencio administrativo y permitir a la vez que la Administración pueda no reconocerlo, o simplemente revocarlo, es una contradicción in terminis»*. Más adelante señala: *«La sentencia incurre en error conceptual, pues lo que no cabe es sostener que el silencio es positivo si lo pedido es correcto y negativo en otro caso, de modo que sea la Administración quien pueda decidirlo a placer mediante acto expreso tardío. ¿Qué pasa además mientras lo decide? ¿Habrá habido silencio administrativo y dejará*

²⁵ Como así ocurre en efecto en nuestra Comunidad Autónoma con el artículo 99.3 de la LUCyL, y, en su desarrollo, el apartado del RUCyL que comentamos; los cuales reproducen en análogos términos la cláusula contenida en este precepto básico estatal.

²⁶“Silencio administrativo y licencias urbanísticas”. Diario La Ley, número 7156, del 17 abril 2009,

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

de haberlo a partir de ese momento? ¿No lo habrá habido nunca aunque la administración no haya siquiera dictado acto expreso tardío?»²⁷.

b) Debe entenderse desestimada cuando se trate de actos que afecten al dominio público a Bienes de Interés Cultural declarados, o a otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

Encuentra su apoyo expreso esta excepción a la técnica del silencio administrativo positivo en el artículo 43.2 de la LRJAPyPAC.

F) Resolución condicionada.

El artículo 298 del RUCyL, como indicamos en la parte preliminar de este trabajo, permite que en la resolución por la que se otorgue la licencia urbanística **el Ayuntamiento pueda imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística**, con la finalidad de acomodar a la misma los actos objeto de licencia. Dichas condiciones:

- a) No pueden afectar al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo, ni en general implicar una alteración sustancial de la solicitud.
- b) Cuando hayan de cumplirse en la finca a la que afecten, pueden hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

La STS de 23/03/02, (Ar. 2933), establece “*que se trata (estas condiciones) de requisitos o imposiciones al titular de la licencia que...resultan indispensables para que ésta se ajuste a la Ley y quedan incorporadas a ella o, si se prefiere, en la medida que no suspenden su eficacia, de cargas de origen legal. Son -como afirmó la Sentencia de esta Sala de 14 de abril de 1993, con invocación de una nutrida jurisprudencia anterior- cláusulas que evitan la denegación de la licencia mediante la incorporación a ésta de exigencias del ordenamiento jurídico y que, sin embargo, no existían en la petición formulada por el interesado. Tales condiciones deben ser introducidas por virtud de las exigencias del principio de proporcionalidad...cuando la acomodación de la petición a la legalidad aplicable resulta posible con facilidad, y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida*”.

²⁷ Al momento de cierre de este trabajo, tiene su entrada en vigor el Real Decreto 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios de control del gasto público etc. (RDLM). Regula esta Norma en su Exposición de Motivos que, para mejor confirmar la regla contenida en la Ley estatal del Suelo y doctrina legal fijada por la STS de 28/01/09, de la imposible adquisición por silencio administrativo de facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, se hace preciso explicitar el carácter negativo del silencio respecto de las licencias urbanísticas de mayor relevancia e impacto sobre el territorio; lo que sin duda contribuirá a una mayor seguridad jurídica, impidiendo que la mera pasividad o inexistencia de actuaciones en tiempo de los Ayuntamientos permita entender a cualquier solicitante que le ha sido concedida la licencia pedida.

A tal efecto, en su artículo 23, dispone:

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación requerirán del acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo según la legislación de ordenación territorial y urbanística:

- a) *Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.*
- b) *Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.*
- c) *La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.*
- d) *La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.*
- e) *La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra c) anterior.*

2. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legítimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

G) Resolución única con licencia ambiental.

Se tratará al estudiar la relación de la licencia urbanística con otras licencias.

4) Efectos y eficacia temporal de la licencia urbanística.

4.1) Efectos. Según el artículo 301 del RUCyL, el otorgamiento de licencia urbanística, además de los efectos previstos en la legislación del Estado, en cuanto a su exigibilidad para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, legitima al solicitante para realizar los actos de uso del suelo autorizados por ella, en las condiciones señaladas en la normativa urbanística, en las demás normas aplicables y en la propia licencia.

A tal efecto regula el artículo 302 del RUCyL, que las entidades prestadoras de los suministros de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no pueden:

- ✓ Efectuar suministros provisionales para la ejecución de actos de uso del suelo sin licencia.
- ✓ Mantener los suministros provisionales transcurridos seis meses desde la finalización de las obras.
- ✓ Contratar definitivamente sus servicios sin la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones, o en su caso de la licencia de apertura o funcionamiento de la actividad.

4.2) Caducidad.

a) Presupuesto de la misma.

El artículo 303.1 del RUCyL, señala que: *“Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los plazos de **inicio**, **interrupción máxima** y **finalización** señalados en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente”*.

Añade este precepto en su apartado 2 que, en defecto de indicación expresa los plazos serán:

- Inicio**, 6 meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
- Finalización**, 2 años desde la notificación del otorgamiento de licencia
- Interrupción máxima**, 6 meses.

Y contempla, por último, la posibilidad que le cabe al Ayuntamiento de **prorrogar** estos plazos por un plazo acumulado de tiempo no superior al inicialmente concedido y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

b) Procedimiento.

Regula el artículo 305.1 y 2 del RUCyL que, incumplidos los antedichos plazos, y, en su caso, las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos²⁸.

Las principales características de este procedimiento son:

Existe la posibilidad de ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia.

Mientras no se notifique a los afectados la incoación o inicio del expediente (y paralización de los actos), estos podrán continuar ejecutando los mismos.

La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y notificarse en el plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación queda sin efecto la medida provisional adoptada en su caso.

c) Efectos.

Según el artículo 305 3 y 4 del RUCyL, los efectos de la caducidad serán:

- Necesidad de obtención de nueva licencia para comenzar o terminar los actos de uso del suelo.
- En tanto no sea concedida la nueva licencia, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.
- Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o si solicitada hubiese de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

4.3) Disconformidad sobrevenida de la licencia,

Que se produce, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 304.1 del RUCyL, **cuando a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico vigente**, los actos de uso del suelo autorizados por la licencia **no se ajusten a sus nuevas determinaciones**²⁹ y dará lugar a las siguientes actuaciones administrativas:

- ❖ Cuando aún no se haya iniciado la ejecución de dichos actos. En este caso, el Ayuntamiento debe, previa audiencia a los interesados, y, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan conforme al artículo 13.1.c) del RUCyL, declarar extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones.
- ❖ Cuando se haya iniciado la ejecución de los mismos. En este caso, el Ayuntamiento debe optar entre revocar la licencia o bien modificarla para ajustarla a las nuevas determinaciones³⁰; en cualquier caso, previa audiencia a los interesados y sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan conforme igualmente al artículo 13.1.c) del RUCyL.

²⁸ La STS de 16/04/97, Ar. 6095, siguiendo una reiterada doctrina jurisprudencial, establece que, “aunque en una licencia de obras se fije un plazo de validez, éste no opera nunca automáticamente, sino que requiere una expresa declaración de caducidad, que ha de ser remate de un expediente seguido con intervención del interesado, emisión de informes y acreditamiento y ponderación de todas las circunstancias concurrentes, incluidas, sobre todo, las que hayan determinado la inactividad del titular de la licencia; inactividad esta que ha de revelar un claro propósito de abandonar o desistir de su intención de edificar”.

²⁹ Artículo 16.1 del RS

³⁰ Lógicamente ha de entenderse que:

- Procede la modificación, cuando la disconformidad con la nueva ordenación es parcial.
- Procede la revocación cuando la disconformidad con la nueva ordenación es total.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

No obstante, como indica el apartado 2 del anterior precepto, mientras no se notifique alguna de las dos resoluciones indicadas, los interesados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia, quedando las construcciones e instalaciones que resulten de los mismos en la situación de disconformidad con el planeamiento, regulada en el artículo 186 del RUCyL.

5) AUTORIZACIÓN DE USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

5.1) Objeto y competencia (artículo 306 del RUCyL).

Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico³¹ **deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística**, salvo si están previstos en un Plan o Proyecto Regional de ordenación del territorio.

La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde:

- Al Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con PGOU adaptado a la LUCyL.
- A la Comisión Territorial de Urbanismo en el resto de los Municipios³².

5.2) Procedimiento (artículo 307 del RUCyL).

La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística, respetando las siguientes particularidades.

5.2.1 Solicitud.

Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:

a) Memoria en la que conste³³:

- Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso de los usos, construcciones e instalaciones existentes, indicando la superficie de la parcela.
- Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.
- Justificación del cumplimiento de las condiciones requeridas para la autorización señaladas en el artículo 308 del RUCyL.

b) Planos

Del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos a la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.

5.2.2) Información pública.

³¹ Contemplados en los artículos 59 a 65 del RUCyL.

³² Por las características de los principales destinatarios de este trabajo: pequeños y medianos Ayuntamientos, únicamente examinaremos este supuesto.

³³ Como indica Carlos Fernández Ferreras en su trabajo “Régimen del Suelo Rústico en Castilla y León”, incluido en el libro *Derecho Urbanístico de Castilla y León, 3ª Edición año 2009, El Consultor*, “Verdad es que el artículo 307.2 b) del RUCyL recoge la mención a la Memoria y no hace mención al “proyecto técnico” que realmente no es necesario para conocer las características del uso excepcional proyectado, al menos en la mayor parte de los casos, aunque, como he señalado, la consecuencia lógica de integrar este procedimiento específico del artículo 307 del RUCyL en el general establecido en el artículo 293, para el otorgamiento de la licencia urbanística, me parece que ha de llevar a entender que cuando para la concesión de esta última sea necesario un Proyecto técnico habrá de presentarse con la documentación inicial.”

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de **veinte días**, mediante la publicación de anuncios en el BOCYL y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. **Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada.**

c) Informe del Ayuntamiento.

A la vista del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe:

- ✓ Emitir informe sobre la solicitud recibida y, en su caso, alegaciones presentadas; proponiendo su autorización simple o con condiciones.
- ✓ Remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

Transcurrido el anterior plazo, el interesado podrá dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:

- a) Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento
- b) Copia de los anuncios de información pública presentados
- c) Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado esta certificación sin haber sido obtenida.

d) Resolución.

- *Expresa.*

La Comisión Territorial de Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización del uso excepcional.

- Otorgándola simplemente.
- Otorgándola con condiciones.
- Denegándola.

No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento, de manera previa a la resolución, debe optarse entre:

- Devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación.
- Disponer la subsanación directa de las mismas; resolución que debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

- *Presunta.*

Transcurridos dos meses³⁴ desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional

5.3) Condiciones para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico (artículo 308 del RUCyL).

Para acordar la autorización de uso excepcional en suelo rústico el órgano competente a tal efecto (Comisión Territorial de Urbanismo) deberá comprobar (a fin de la acreditación del interés público) el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Las establecidas en los instrumentos de ordenación del Territorio y planeamiento urbanístico para:
 - Asegurar el carácter aislado de las construcciones.
 - Mantener la naturaleza rústica de los terrenos.
 - Asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
- La resolución de la dotación de los servicios que precise el uso solicitado mediante la conexión con las redes municipales (sin perjudicar su capacidad y funcionamiento) o depuraciones individuales.
- El compromiso de vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad:
 - La vinculación del terreno al uso autorizado.
 - Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.

³⁴ Sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del RUCyL.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

- La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea superior al doble de la parcela mínima, o, en su defecto, al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.
- Cuando se trate de viviendas unifamiliares debe acreditarse que no existe riesgo de formar un nuevo núcleo de población.
- Cuando se trate de usos de interés público, debe acreditarse que se justifica la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y que concurren circunstancias de interés público.

6) LICENCIAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.

6.1) LICENCIA DE PARCELACIÓN

6.1.1) Régimen de la licencia de parcelación

1. Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa una licencia urbanística previa, que se otorgará si se cumplen las condiciones exigidas por la normativa (artículo 309.1 del RUCyL).

2. Quedan exceptuados de la necesidad de obtención de la licencia de parcelación los siguientes supuestos:

- Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas.
- Cuando la división o segregación haya sido autorizada con motivo de otra licencia urbanística.
- Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública.

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad deben exigir para autorizar e inscribir, escrituras de división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación, que la misma fue solicitada sin haberse obtenido dentro de los plazos correspondientes, o bien, la innecesidad de la misma en los supuestos anteriores.

6.1.2) Limitaciones a la licencia de parcelación³⁵(artículo 310 del RUCyL).

1. Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles:

- Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento³⁶, salvo si todos los lotes resultantes se adquieran por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima.
- Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre el mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.
- Los terrenos edificables, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida.
- Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

³⁵ Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva etc. (Disposición Adicional 7ª del RUCyL)

³⁶ Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (Disposición Adicional 4ª del RUCyL).

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

6.1.3) Limitaciones específicas a las licencias de parcelación urbanística³⁷ en suelo urbano consolidado y urbanizable (artículo 311 1 y 3 del RUCyL).

- En esta clase de suelos no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.
- En ningún caso pueden considerarse solares ni puede permitirse edificar en los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en la normativa urbanística.
- Constituyen infracciones urbanísticas graves la realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles (artículo 348. 3 b) del RUCyL)

6.1.4) Limitaciones específicas a la parcelación en suelo rústico (artículo 311.2 en relación con el 53 del RUCyL).

En este tipo de suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, a tal efecto:

- No pueden efectuarse divisiones de fincas rústicas en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial³⁸.
- La división de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima o, en su defecto, a la Unidad Mínima de Cultivo (UMC)³⁹

³⁷ Se entiende por parcelación urbanística la parcelación con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación. (Disposición Adicional 8ª del RUCyL)

³⁸ Que en materia agrícola se trata de la Ley 19/1995 de Modernización de las explotaciones agrarias (LMEA). La cual en su artículo 24.1 establece que la división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la UMC; en su apartado 2, que serán nulos y no producirán efecto, los actos que produzcan la división de fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior; y, por último, en su apartado 3, que la partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en este artículo, aun en contra de lo dispuesto por el testador.

Esta misma Ley en su artículo 25, contempla las excepciones a la anterior indivisión sin respetar la UMC de parcelas:

- a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la UMC.
- b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.
- c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
- d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

³⁹ Se entiende por UMC, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, puedan llevarse a

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

- En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite fraccionamientos de fincas rústicas de extensión inferior a la UMC, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen para mantener la naturaleza rústica de los terrenos y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Por último decir que constituyen infracciones urbanísticas graves la realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico (artículo 348. 3 a) del RUCyL).

6.2) OTRAS LICENCIAS ESPECIALES.

6.2.1) LICENCIA PARCIAL

Pueden otorgarse, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 312 del RUCyL, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que las partes para las que se otorgue licencia parcial resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
- b) Que el solicitante constituya una garantía en alguna de las formas citadas en el artículo 202 del RUCyL, por la cuantía que determine el Ayuntamiento para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

6.2.2) LICENCIA DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE.

Establece el artículo 47 del RUCyL, que en suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada, se aplica el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales previstos en el artículo 57 del RUCyL para esta clase de suelo **sólo podrán autorizarse con carácter provisional, conforme al procedimiento y condiciones previsto en el artículo 313 del RUCyL.**

Precepto este que, en su apartado 1, indica que, para otorgar licencias de uso provisional se aplica lo dispuesto en los artículos 306 y 307 del RUCyL (***procedimiento de autorización de uso excepcional en suelo rústico***), si bien tanto **en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional**, así como las condiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo, que comentamos:

- ❖ Cuando se apruebe la ordenación detallada, los usos excepcionales autorizados habrán de cesar, sin indemnización, si resultaran incompatibles con la misma. El cese implica también la demolición de las obras vinculadas a dichos usos y la revocación de la licencia.
- ❖ La eficacia de la autorización y de la licencia, estará condicionada a la aceptación expresa de los solicitantes de la citada condición y a su constancia en el Registro de la Propiedad.

6.2.3) LICENCIA EN SUPUESTOS DE SUPUESTOS DE INTERÉS GENERAL.

cabo su con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona (artículo 23 de la LMEA). Corresponde a las Comunidades Autónomas determinar la extensión de la UMC.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

Establece el artículo 314 del RUCyL que, **en casos excepcionales y justificados en razones de interés general**, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para **la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles**, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- ♦ Que esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.
- ♦ Que el promotor se comprometa expresamente, con anterioridad al otorgamiento de la licencia:
 - A cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.
 - A constituir en legal forma una garantía para asegurar dicho cumplimiento.
 - A incluir dichas condiciones en cualquier cesión a terceros de derechos de uso o propiedad.

Estas licencias deben fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique; así como hacerse constar en el Registro de la Propiedad las condiciones antedichas que incluyan.

7) BREVE REFERENCIA A LA RELACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA CON LA LICENCIA DE AMBIENTAL y LA DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

7.1 Licencia ambiental

a) El artículo 297 del RUCyL determina, para el caso en **que además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental**,⁴⁰ que:

a) Ambas deben ser objeto de **resolución única**, sin perjuicio **de la tramitación de piezas separadas**⁴¹ **para cada intervención administrativa.**

b) El otorgamiento de la licencia ambiental **es requisito previo** para el otorgamiento de la licencia urbanística y por tanto:

1. Si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que no procede resolver sobre la solicitud de licencia urbanística.
2. Si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.

⁴⁰ Por tener como objeto las construcciones o instalaciones que precisan de licencia urbanística el ejercicio de una actividad que se encuentre sometida al trámite de obtención de la licencia ambiental, al ser susceptible de ocasionar molestias considerables, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes (artículo 24 de Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, (LPACyL).

⁴¹ El procedimiento para la concesión de licencia ambiental se contempla en los artículos 26 a 32 de la LPACyL, a los que nos remitimos; efectuando respecto a la tramitación del mismo únicamente las siguientes puntualizaciones:

- ❑ Cuando presentada la solicitud en debida forma con la documentación completa el expediente ha de tramitarse (con sometimiento a información pública), salvo que proceda la denegación expresa de la licencia ambiental por razones de competencia municipal basadas precisamente en el planeamiento urbanístico en las ordenanzas municipales o por incumplimiento de los requisitos previos establecidos en la legislación sectorial.
- ❑ Las actividades e instalaciones relacionadas en el Anexo II de la LPACyL, quedan exentas del trámite de calificación e informe por parte de las Comisiones de Prevención Ambiental.
- ❑ Los proyectos que deban ser sometidos, según la legislación sectorial aplicable, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, seguirán los trámites establecidos para dicho procedimiento. En estos casos la licencia ambiental concedida por el Alcalde deberá necesariamente recoger los contenidos ambientales establecidos en la previa declaración.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

b) **En cuanto a la comunicación previa, a la que el artículo 58.1 de la LPACyL, sujeta el ejercicio de las actividades comprendidas en el Anexo V de esta Ley** (las de menor incidencia medioambiental); decir simplemente que su formato, documentación que debe acompañarla y momento en que debe presentarse⁴², queda diferido en el apartado 2 de este precepto a lo que reglamentariamente se determine, sin perjuicio de su regulación por Ordenanza Municipal. Igualmente mediante Ordenanza, los Ayuntamientos pueden sustituir el régimen de comunicación por el sistema de licencia ambiental para determinadas actividades incluidas en el Anexo V. En este supuesto, como hemos visto, dicha licencia municipal se tramitará y resolverá simultáneamente con la licencia urbanística cuando esta sea preceptiva.

c) Por último decir que, en el caso de actividades sujetas a licencia ambiental, para poder iniciar su ejercicio será preciso, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35.2 de la LPACyL⁴³, presentar la **comunicación de inicio** contemplada en el artículo 33 de esta Ley, acompañada de la documentación prevista en el artículo siguiente de la misma; presentación que supone igualmente la inscripción de oficio de la actividad en los correspondientes registros ambientales.

7.2 Licencia de apertura. El artículo 22 del RS, regula que estará sujeta a licencia la apertura de establecimientos industriales y mercantiles⁴⁴. La intervención municipal tenderá a verificar si los locales e instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, y las que en su caso, estuvieren dispuestas en los planes de urbanismo debidamente aprobados.

La licencia de apertura, por tanto, es un acto de intervención administrativa referido a las condiciones que debe reunir un establecimiento industrial o mercantil, lo que diferencia esta licencia de las urbanísticas y, entre éstas, de la licencia de primera ocupación, como así lo pone de manifiesto la STS de 27/03/91:

No cabe confundir la licencia de construcción de un edificio con la de apertura del mismo o de cualquiera de sus dependencias para el ejercicio de una actividad, así como tampoco es posible confundir la licencia urbanística que consiste en la primera utilización y ocupación de un edificio con la de apertura de una actividad que en dependencias del mismo se pretende ejercer, porque ésta solo tiende a legitimar el ejercicio de la correspondiente actividad, en tanto que la primera propende a la verificación de que el uso de aquél se ajusta al planeamiento...Por ello, el hecho de que el edificio estuviera construido no puede impedir que para iniciar una actividad en el mismo, anteriormente no autorizada, deban cumplirse cuantas medidas correctoras exijan las Ordenanzas vigentes en el momento de la solicitud.

7.3 Licencia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Cuando el destino de la construcción o instalación lo sea a establecimientos públicos o instalaciones permanentes en los que vayan a realizarse espectáculos públicos o actividades recreativas, incluidos en el Anexo de la Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y

⁴² En nuestra opinión, cuando la construcción o instalación se encuentre finalizada, y la actividad que en ella piensa desarrollarse dispuesta para su apertura.

⁴³ En la Redacción dada por el Decreto- Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León.

⁴⁴ Salvo que este establecimiento esté sujeto al ámbito de la LPACyL y, en consecuencia precise de licencia o comunicación ambiental.

LA LICENCIA URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN.

Autor. Francisco Sánchez Moretón, Secretario-Interventor del Servicio de Asistencia Jurídica a Municipios de la Diputación Provincial de Salamanca.

actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León (LEPyARCyL), se requerirá, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8.2 de esta Ley, disponer previamente de las correspondientes licencias expedidas por el Ayuntamiento que resulten preceptivas de acuerdo con la normativa sectorial aplicable (**urbanística y ambiental**). Estableciendo a continuación el apartado 3 de este precepto⁴⁵ que en la licencia ambiental que se obtenga, **se especificará el aforo máximo permitido del establecimiento o instalación, el número máximo de personas que pueden actuar en él**, y resto de los datos que se recogen en este artículo.

En cuanto al establecimiento de instalaciones no permanentes, establece el artículo 11.1 de la LEPyARCyL, que estará sometido a autorización administrativa municipal, salvo que el Ayuntamiento sea el propietario de la instalación y organizador directo de la actividad; por lo que, entendemos que si la instalación requiere licencia urbanística y/ o ambiental deberán obtenerse previamente éstas.

8) PRINCIPAL BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- Trabajo. Régimen Jurídico de las licencias urbanísticas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Autores, José Valdés Cao y Marta María Fuertes Rodríguez. Revista El Consultor nº 1, 15/01/2004.

- Trabajo. Las licencias urbanísticas y de actividad. Relaciones entre ambas. Otros tipos de autorizaciones necesarias. Tramitación conjunta o separada de estas autorizaciones. Autor, Ángel Ballesteros Fernández. Revista El Consultor nº 5, 15/03/2006.

- Trabajo. Las licencias urbanísticas en la legislación estatal y en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Autor. Julio Castela Rodríguez. Libro, Derecho Urbanístico de Castilla y León, 3ª Edición. La Ley/El Consultor 2009.

- Trabajo. Régimen del suelo rústico de Castilla y León. Autor. Carlos Fernández Ferreras. Libro, Derecho Urbanístico de Castilla y León, 3ª Edición. La Ley/El Consultor 2009.

En Salamanca a 7 de julio de 2011

Fdo. Francisco Sánchez Moretón

⁴⁵ En la Redacción dada por el Decreto- Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León.