



Las Licencias y la Cédula urbanística



CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2023/95

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

95.1.- CEDULA URBANISTICA.....	4
95.1.1.- DEFINICION	4
95.1.2.- SOLICITUD	4
95.1.3.- PLAZO	4
95.1.4.- REVISION DE LA CEDULA	5
95.1.5.- CONTENIDO	5
95.2.- LICENCIAS URBANISTICAS	9
95.2.1.- CONCEPTO	9
95.2.2.- TIPOS DE TRAMITACION.....	9
95.2.2.1.- PROCEDIMIENTO NORMAL	9
95.2.2.2.- PROCEDIMIENTO ABREVIADO	10
95.2.3.- REGIMEN Y ALCANCE	10
95.2.4.- DECLARACIÓN RESPONSABLE.....	11
95.2.4.1.- CONTENIDO DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES.....	11
95.2.4.2.- NATURALEZA, OBJETO Y EFECTOS DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE	12
95.2.4.3.- ACTOS SOMETIDOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE	13
95.2.4.4.- CONTROL POSTERIOR A DECLARACIÓN RESPONSABLE.....	13
95.2.5.- ACTOS URBANÍSTICOS SOMETIDOS A LICENCIA	14
95.2.6.- ACTOS URBANÍSTICOS NO SOMETIDOS A LICENCIA	15
95.2.7.- PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LA LICENCIA	16
95.2.7.1.- SOLICITUD	16
95.2.7.2.- INFORMES PREVIOS	16
95.2.7.3.- PLAZOS Y SUBSANACIONES	17
95.2.7.4.- APROBACION	17
95.2.7.5.- INICIO DE LAS OBRAS	17
95.2.8.- COMUNICACIONES PREVIAS.....	18
95.2.9.- CADUCIDAD Y REVOCACION	18
95.3.- MODALIDADES DE LICENCIA	20
95.3.1.- LICENCIA DE OBRAS	20
95.3.2.- LICENCIA DE PARCELACION	21
95.3.3.- LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACION	22
95.3.4.- LICENCIA DE DEMOLICION.....	23
95.3.5.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN	23
95.3.6.- LICENCIA DE OBRA MENOR	24
95.4.- ACCESO A LOS SERVICIOS POR LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS.....	25
95.5.- LEGISLACION APLICABLE	26
95.5.1.- LEGISLACION DE LAS CCAA	26
95.5.2.- TABLAS RESUMEN	28
95.6.- EJEMPLOS DE COSTES	30
95.6.1.- LICENCIA DE OBRAS	30
95.6.2.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION	31
95.6.3.- LICENCIA DE ACTIVIDAD	32

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Cédula urbanística
- Licencia urbanística
- Declaración responsable
- Datos requeridos
- Plazos de concesión y de emisión
- Otorgamiento de la licencia
- Derecho a la información urbanística
- Licencia de primera ocupación
- Licencia de Obras
- Licencia de Actividad

SINOPSIS. -

Este CPI revisa los conceptos de cédula, y de las diversas licencias urbanísticas, que son totalmente dispares y que el promotor inmobiliario debe conocer

La principal diferencia es que la cédula contiene información sobre las circunstancias urbanísticas y las diversas licencias autorizan a determinado actos

Veremos los datos a aportar y su contenido y, en el caso de la licencia, los actos sujetos a licencia previa y los plazos de inicio y terminación. Y su coste, de Impuestos y tasas, con diversos ejemplos

Revisamos la legislación vigente aplicable

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 100.- Licencias de Actividad y Apertura

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

95.1.- CEDULA URBANISTICA

La cédula urbanística es un **documento informativo, emitido por el Ayuntamiento**, que acredita el régimen y **circunstancias urbanísticas a las que está sujeta una determinada finca**, parcela, edificio o un sola, tanto si están edificadas como libres de edificación

Se emite a solicitud del promotor inmobiliario o de cualquier otra persona que tenga derecho a solicitar dicha información

El trámite se realiza de acuerdo con el **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**

Artículo 5. Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

c) **Acceder a la información** de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la **ordenación urbanística** y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

d) **Ser informados** por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del **régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada**, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

95.1.1.- DEFINICION

Se podrán formular **consultas relativas a la situación urbanística** de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y sobre el procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate.

Cuando la consulta se refiera a la situación y/o condiciones urbanísticas de una determinada

parcela, cuyo **objeto, normalmente, es solicitar licencia de nueva construcción**, el documento que se emita se denominará **Informe Urbanístico**.

4. Si se refiere al **régimen urbanístico aplicable** a una finca, unidad de ejecución o sector situados en nuevos desarrollos, el documento que se expida se denominará **Cédula Urbanística**.

95.1.2.- SOLICITUD

Cualquiera con interés legítimo puede realizar la solicitud.

Dicha **solicitud deberá contener**, en lo que sean conocidos por el peticionario, los siguientes datos:

- Plano del inmueble
- Ubicación, localización (coordenadas UTM) y referencia catastral
- Linderos, forma y dimensión
- Datos registrales
- Servicios existentes
- Condiciones de colindancia
- Vuelos: plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes
- Subsuelo
- Servidumbres

y acompañarse de la documentación suficiente para conocer y valorar la cuestión planteada.

La información contenida en el documento que se emita se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que consten en el Ayuntamiento.

95.1.3.- PLAZO

La información proporcionada tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras del planeamiento o instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela o solar

Las peticiones de Cédula Urbanística o Informe Urbanístico **serán contestadas en un cierto plazo** desde la entrada de la solicitud en el Registro municipal, que aumentará si se requiere el informe preceptivo de otros servicios municipales.

Estos plazos, aunque estén **limitados en las ordenanzas municipales** (1 mes) **se pueden alargar**, como casi todos los trámites administrativos relacionados con el Urbanismo, por solicitud de nueva documentación, remisión para informa a otros departamentos, etc.

Por ello el promotor inmobiliario debe pensárselo un par de veces ante estos plazos que se pueden dilatar

Cuando ni el promotor, ni el arquitecto encargado de la redacción del proyecto, tengan dudas, la consulta a los técnicos municipales tendrán garantías de éxito

Pero, cuando el inmueble presente dudas urbanísticas insalvables, siempre tendremos la garantía de la solicitud de la cédula urbanística que, aunque tarde, acabará solventando cualquier duda

Este trámite nos ocurrirá probablemente en el proceso de adquisición del solar y siempre podremos **vincular la eficacia del contrato de arras a la comprobación de las condiciones urbanísticas** que figuren en la cédula

95.1.4.- REVISION DE LA CEDULA

Cuando se produzca una modificación del planeamiento de o de su ejecución, el Ayuntamiento **revisará la cédula** urbanística emitiendo una nueva

En general se indica esta circunstancia en el propio texto de la cédula; es decir, que será válida hasta que se produzca una modificación

95.1.5.- CONTENIDO

El **contenido mínimo de la cédula** referente a una parcela determinada será el siguiente

1. Clasificación
2. Calificación
3. Edificabilidad
4. Normativa urbanística aplicable
5. Cargas de urbanización si existen
6. Cargas específicas de urbanización
7. Porcentaje mínimo de viviendas de protección pública

En el caso de que la cédula se refiera a un solar edificable, además

8. Normas técnicas de aplicación
9. Altura de plantas
10. Número máximo de plantas
11. Número máximo de sótanos
12. Longitud de fachada
13. Separación entre edificios
14. Vuelos a partir de la primera planta

y otros cualesquiera que definan lo más posible los condicionantes del edificio

A modo de ejemplo incluimos a continuación **dos cédulas urbanísticas de diferentes ayuntamientos**; una referida a vivienda unifamiliar y la otra a vivienda en bloque

Debemos resaltar que **hay que revisar la cédula con mucho detenimiento**, intentando entenderla en toda su complejidad porque **no pocas veces su interpretación directa no es tan simple como parece**

A veces, la información que se ofrece hace referencia, en abreviatura, a usos definidos en las ordenanzas municipales (Figura 95.1), a veces no acaba de especificar claramente la edificabilidad (Figura 95.2^a y b), etc.

No pocas veces, una vez obtenida la cédula, conviene pedir una reunión aclaratoria con los técnicos municipales

SIGUE HASTA 33 PAGES.

Ejemplos de Cedula urbanística

Figura 95.1

Autores

Antonio Caparrós Navarro.
(† 2021)



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 35 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la

Administración del Estado.
Director de Prayde Gestión y de
Inversiones Urbanas Reunidas

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos