



CONSULTA 2019-27-A

És necessària una llicència urbanística per a canvis d'usos en un establiment físic?

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) estableix, al seu art. 146, que es subjecten a llicència urbanística municipal prèvia el canvi d'ús en edificacions i instal·lacions. No obstant això, a l'art. 148.3 es determina que l'autorització o la comunicació prèvia de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes vinculades a aquestes, s'han de regir pel que preveu la legislació reguladora d'activitats i, supletòriament, pel que estableix la LUIB.

Per la seva banda, la disposició addicional novena de la Llei 7/2013, de 30 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears estableix que no és necessària la llicència de modificació de l'ús quan estiguin subjectes als procediments establerts en la Llei pel que fa a instal·lació i funcionament. Així mateix, l'art. 35.2 fixa que la instal·lació d'una activitat o la modificació d'una instal·lació existent, comporti o no l'execució d'obres, s'ha de regir per allò que determina la pròpia llei i la resta de normativa sectorial que hi sigui d'aplicació i, supletòriament en allò que es refereixi a obres, per la normativa urbanística.

A la vista de l'anterior, ens podem trobar en tres tipus de situacions:

- a) Que el canvi d'ús es plantegi entre establiments destinats a activitats, cas en el qual seria d'aplicació plena la Llei 7/2013 i no seria necessària l'obtenció de la llicència urbanística.
- b) Que el canvi d'ús es planteja respecte d'un habitatge o una edificació que no sigui un establiment destinat a activitats, cas en el qual seria d'aplicació la LUIB i es requeriria l'obtenció de la llicència urbanística per procedir al canvi d'ús per poder tramitar, posteriorment, el títol habilitant per a procedir a la instal·lació de l'activitat.



G
O
I
B
/

c) Que el canvi d'ús es planteja respecte d'un establiment destinat a activitats per passar a ser habitatge o una edificació d'un ús diferent de l'establiment. En aquest cas ens situam també fora de l'àmbit d'aplicació de la Llei 7/2013 i seria d'aplicació la LUIB, requerint-se l'obtenció de la llicència urbanística per procedir al canvi d'ús.