



CONSULTA 2019-27-A

¿Es necesaria una licencia urbanística para cambios de usos en un establecimiento físico?

La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) establece, en su art. 146, que se sujetan a licencia urbanística municipal previa el cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Sin embargo, el art. 148.3 determina que la autorización o la comunicación previa de las obras vinculadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o infraestructuras comunes vinculadas a éstas, se regirán por lo previsto en la legislación reguladora de actividades y, supletoriamente, por lo establecido en la LUIB.

Por su parte, la disposición adicional novena de la Ley 7/2013, de 30 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares establece que no es necesaria la licencia de modificación del uso cuando estén sujetos a los procedimientos establecidos en la ley en cuanto a instalación y funcionamiento. Asimismo, el art. 35.2 fija que la instalación de una actividad o la modificación de una instalación existente, comporte o no la ejecución de obras, se regirá por lo que determina la propia ley y demás normativa sectorial que sea de aplicación y, supletoriamente en lo que se refiera a obras, por la normativa urbanística.

A la vista de lo anterior, nos podemos encontrar con tres tipos de situaciones:

- a) Que el cambio de uso se plantee entre establecimientos destinados a actividades, caso en el que sería de aplicación plena la Ley 7/2013 y no sería necesaria la obtención de la licencia urbanística.
- b) Que el cambio de uso se plantee respecto una vivienda o una edificación que no sea un establecimiento destinado a actividades, caso en el que sería de aplicación la LUIB y se requeriría la obtención de la licencia urbanística para proceder al cambio de uso para poder tramitar posteriormente el título habilitante para proceder a la instalación de la actividad.



G
O
I
B
/

c) Que el cambio de uso se plantee respecto un establecimiento destinado a actividades para pasar a ser vivienda o una edificación de un uso diferente del establecimiento. En este caso nos situamos también fuera del ámbito de aplicación de la Ley 7/2013 y sería de aplicación la LUIB, requiriéndose la obtención de la licencia urbanística para proceder al cambio de uso.