Mallorca Pool Builders

# Licencia para construir una piscina en Mallorca: guía paso a paso

Última revisión: noviembre de 2026 · versión online: mallorcapoolbuilders.com/es/licencias-construir-piscina-mallorca/

Casi todas las piscinas nuevas de Mallorca necesitan una licencia de obras del ayuntamiento antes de empezar a excavar. Esta guía explica cómo funciona el trámite: qué permiso aplica, las reglas adicionales en suelo rústico y en la costa, qué contiene la solicitud, cuánto tiempo tiene el ayuntamiento para resolver y cuánto cuesta en impuestos y tasas.

Es información general basada en la ley balear de urbanismo y en las ordenanzas fiscales municipales, no asesoramiento jurídico. Cada ayuntamiento aplica además su propio planeamiento, así que confirma siempre los detalles con el ayuntamiento (ajuntament) del municipio donde está la propiedad.

## ¿Necesitas licencia para una piscina?

En la práctica, sí. La ley balear de urbanismo (Llei 12/2017, conocida como LUIB) prevé dos vías para autorizar obras: la licencia de obras o la comunicación previa (comunicació prèvia) para obras sencillas que no necesitan proyecto técnico. Los movimientos de tierra quedan excluidos expresamente de la comunicación previa, y una piscina supone excavar. Por eso una piscina necesita normalmente una licencia de obras completa, en general con un proyecto redactado por un arquitecto o arquitecto técnico.

Seguramente oirás los términos obra mayor y obra menor. Los usan ayuntamientos y constructores, pero no aparecen en la ley. Lo que decide la vía es si la obra necesita proyecto técnico.

## Casos especiales: suelo rústico y costa

### Suelo rústico

Si la propiedad está en suelo rústico, la ley fija límites estrictos para las piscinas:

- Como máximo una piscina por finca.
- La piscina debe estar vinculada a una vivienda unifamiliar de la parcela.
- La lámina de agua de una piscina nueva no puede superar los 35 m² y su volumen no puede superar los 60 m³.

Una piscina clásica de 8 x 4 m (32 m²) cabe dentro del límite de superficie; una de 10 x 5 m (50 m²), no. En suelo rústico protegido nunca se puede usar la comunicación previa, y construir allí sin licencia se considera una infracción muy grave.

La vivienda tiene que ser legal. Si no lo es, resuelve eso antes de planificar la piscina. Más detalles en nuestra guía sobre piscinas en suelo rústico.

### Cerca de la costa

La Ley de Costas fija una zona de servidumbre de protección de 100 metros tierra adentro desde la ribera del mar, reducida a 20 metros en los terrenos que ya eran suelo urbano en 1988. Dentro de esa zona la ley limita lo que se puede construir, y cualquier uso permitido necesita, además de la licencia municipal, una autorización del gobierno autonómico. Si se puede autorizar una piscina privada en esa zona depende del caso, así que compruébalo antes de cerrar el diseño.

### Alquiler vacacional

Si la propiedad se alquila a turistas, consulta nuestra guía sobre la piscina en el alquiler vacacional.

## Paso a paso: quién hace qué

**01** **Tú, como propietario, eres el solicitante.** La licencia se pide a tu nombre (como promotor).

**02** **Un arquitecto o arquitecto técnico redacta el proyecto.** Cuando se exige proyecto técnico, el ayuntamiento no admite la solicitud sin él. Algunos ayuntamientos exigen que el proyecto lleve el visado del colegio profesional; pregunta en el tuyo.

**03** **La solicitud se presenta en el ayuntamiento**, con el proyecto y las demás autorizaciones que necesite la parcela, como la autorización de costas.

**04** **El ayuntamiento resuelve.** Tiene un plazo máximo legal de tres meses desde que la solicitud está completa (ver más abajo).

**05** **Antes de empezar la obra** hay que comunicarlo al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, y se devenga el impuesto de construcciones (ICIO).

**06** **Cuando la piscina está terminada**, el técnico director firma el certificado final de obra. Pregunta al ayuntamiento si además exige una licencia de primera ocupación o utilización para la piscina.

## Documentos para la solicitud

Cada ayuntamiento tiene su propia lista. Como ejemplo, el catálogo de licencias de Calvià pide:

- el proyecto (proyecto básico, o básico y de ejecución)
- el justificante de pago de la tasa de licencia
- una nota simple del Registro de la Propiedad y la referencia catastral
- fotografías del lugar
- un contrato de gestión de residuos de construcción y una valoración de los residuos
- un estudio de seguridad y salud
- un proyecto eléctrico cuando lo exija el reglamento de baja tensión

Para recoger la licencia: el nombramiento de los técnicos directores y del constructor, el justificante de la autoliquidación del ICIO y una fianza por los residuos de construcción.

## ¿Cuánto tarda?

La ley da al ayuntamiento un máximo de tres meses para resolver una licencia, contados desde el día en que la solicitud está completa. Si el ayuntamiento no responde a tiempo, la licencia se entiende en principio concedida (silencio administrativo positivo), con una excepción importante: el silencio nunca puede conceder algo contrario a la ley o al planeamiento. Una piscina que no cumple no queda legalizada porque el ayuntamiento tarde.

Una vez concedida, la licencia da normalmente seis meses para empezar las obras y tres años para terminarlas, salvo que el planeamiento diga otra cosa.

Consejo práctico: un documento que falta detiene el reloj, porque los tres meses solo corren desde una solicitud completa. Empieza el papeleo mientras se termina el diseño de la piscina.

## ¿Cuánto cuesta la licencia de una piscina?

El coste de la licencia tiene dos partes, y ambas son un porcentaje del presupuesto de obra declarado (el presupuesto de ejecución material, sin IVA ni honorarios profesionales):

- **El ICIO**, el impuesto de construcciones. La ley estatal lo limita al 4 %, y cada ayuntamiento fija su propio tipo.
- **La tasa de licencia** (taxa), también un porcentaje, fijada en la ordenanza fiscal de cada ayuntamiento.

Como las dos se calculan sobre el presupuesto declarado, el presupuesto del proyecto importa: debe ser realista y estar desglosado. Aparte van los honorarios del arquitecto y, en algunos ayuntamientos, una fianza por los residuos de construcción.

### Tipos por municipio

| Municipio | ICIO | Tasa de licencia | Ordenanza |
|---|---|---|---|
| Palma | 4 % | 2,61 % del coste | ICIO 2022, tasa 2019 |
| Calvià | 4 % | 1,68 % del coste | ICIO 2016, catálogo de tasas 2021 |
| Llucmajor | 3,5 % | 1,35 % del coste | ICIO 2025, tasa 2022 |
| Sóller | 3,5 % | consulta al ayuntamiento | ICIO 2023 |
| Alcúdia | 3,2 % | 1,25 % del coste | 2015 |
| Marratxí | 3,2 % | 1,30 % del coste | ICIO 2019, impreso de tasa 2022 |
| Felanitx | 3 % | 0,80 % del coste | ICIO 2016, tasa 2014 |
| Pollença | 2,8 % | 0,80 % del coste | 2020 |
| Manacor | 2 % | 0,98 % del coste | ICIO 2020, tasa 2015 |

Tipos según la ordenanza fiscal publicada por cada ayuntamiento, con el año de la ordenanza en la última columna. Los ayuntamientos revisan sus ordenanzas, así que confirma el tipo vigente antes de hacer números. Andratx y Santanyí modificaron su ordenanza del ICIO en 2024; pregunta al ayuntamiento el tipo vigente. Para otros municipios, las ordenanzas fiscales (ordenances fiscals) del ayuntamiento se publican en su web y en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).

## ¿Qué pasa si construyes sin licencia?

Construir una piscina sin la licencia necesaria es una infracción urbanística grave según la ley balear. Las consecuencias:

- **Una multa sobre el valor de la obra**: del 50 al 100 % en suelo urbano, del 100 al 250 % en suelo rústico y del 250 al 300 % en suelo rústico protegido.
- **Legalizar o restituir.** El ayuntamiento te requiere para que solicites la licencia en un plazo de dos meses. Si la piscina no se puede legalizar, hay que devolver el terreno a su estado anterior.
- **El problema sigue a la propiedad.** La obligación de legalizar o restituir pasa a los siguientes compradores. El ayuntamiento puede actuar durante ocho años desde que terminan las obras, y en suelo rústico protegido sin límite de tiempo.
- **El impuesto se paga igual.** El ICIO se devenga desde el inicio de las obras, con licencia o sin ella.

## Preguntas frecuentes

### ¿Necesito licencia para una piscina pequeña o prefabricada?

Normalmente sí. Cualquier piscina que requiera excavación queda fuera de la comunicación previa en la ley balear. Confírmalo con el ayuntamiento antes de empezar la obra.

### ¿Cuánto cuesta la licencia de una piscina en Mallorca?

Un ICIO del 2 al 4 % del presupuesto de obra según el municipio, más una tasa de licencia que también es un porcentaje del presupuesto (del 0,8 % al 2,61 % en los municipios de la tabla). Los honorarios del arquitecto van aparte.

### ¿Cuánto tarda el ayuntamiento?

Como máximo tres meses desde una solicitud completa. Si no responde a tiempo, la licencia se entiende en principio concedida, pero nunca para una piscina que incumple las normas.

### ¿Puedo construir una piscina en suelo rústico?

Puede ser posible. La piscina debe estar vinculada a una vivienda unifamiliar de la finca, con una piscina por finca como máximo, 35 m² de lámina de agua y 60 m³ de volumen. Además se aplican el resto de normas del suelo rústico y el planeamiento municipal, así que consulta pronto al ayuntamiento.

### ¿Quién solicita la licencia?

Tú, como propietario, con un proyecto redactado por un arquitecto o arquitecto técnico. Acuerda pronto con tu arquitecto y con la empresa de piscinas quién prepara y presenta cada parte del papeleo.

## Ayuda con tu proyecto de piscina

Cuéntanos una sola vez cómo es tu piscina y tu propiedad, y pasamos tu solicitud a empresas de piscinas verificadas que te envían su presupuesto directamente. Pregunta a cada una cómo gestiona la solicitud de licencia, para que el permiso forme parte del plan desde el primer presupuesto.

**Solicitar presupuesto gratis** mallorcapoolbuilders.com/es/solicitar-presupuesto

*Esta guía es información general, no asesoramiento jurídico. Última revisión: noviembre de 2026.*