



## CONSIDERACIONES SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA EL IMPULSO Y REACTIVACIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

Se ha recibido en esta Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, con fecha 14 de mayo de 2020, escrito por parte de la Secretaría General Técnica, por el que se traslada el Anteproyecto de ley por el que se modifica la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el Impulso y Reactivación de la Actividad Urbanística y se solicita que se formulen las observaciones y propuestas que se estimen oportunas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Funcionamiento Interno del Consejo de Gobierno y sus Comisiones, aprobado por decreto 210/2003, de 16 de octubre.

El anteproyecto remitido contiene artículo único que modifica la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid* y en concreto se modifican los artículos 151 a 163 correspondientes al *CAPÍTULO III: "Intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación"*.

El articulado cambia de contenido para regular los siguientes aspectos:

- Artículo 151. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.
- Artículo 152. Actos sometidos a licencia urbanística.
- Artículo 153. Régimen y alcance de las licencias urbanísticas.
- Artículo 154. Procedimiento de las licencias urbanísticas.
- Artículo 155. Actos sometidos a declaración responsable urbanística.
- Artículo 156. Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas.
- Artículo 157. Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas.
- Artículo 158. Plazos y caducidad de los títulos habilitantes.
- Artículo 159. Control de los títulos habilitantes y ejercicio de acciones.
- Artículo 160. Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.
- Artículo 161. Revocación de títulos habilitantes disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico.
- Artículo 162. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.
- Artículo 163. Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas.



## OBSERVACIONES

- a) Revisando el Artículo 151. “Actos sujetos a intervención municipal.” de la vigente Ley 9/2001, se pueden observar varios actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, que no se recogen o no queda claro su encaje en el nuevo articulado propuesto al no desglosarse ni en el **Artículo 152** (Actos sometidos a licencia urbanística) ni en el **Artículo 155** (Actos sometidos a declaración responsable urbanística).

Serían los siguientes:

- i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.*
- j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.*
- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.*
- n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.*
- ñ) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.*
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.*
- s) Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.*
- t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

- b) Respecto de la modificación propuesta del **Artículo 152**, en aras de la seguridad jurídica de los ciudadanos a la hora de realizar algún acto que pudiera estar sujeto a licencia urbanística o a una simple declaración responsable, sería recomendable que este artículo detallara pormenorizadamente todos los actos que necesitan licencia urbanística, y que fuera el **Artículo 155** el que quedara como supletorio, en el sentido de que todos los actos no recogidos expresamente en el **Artículo 152**, estarían sujetos a declaración responsable.

Debería revisarse la adecuación de este artículo a los términos establecidos en el art. 11 del 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. (TRLRU), en su contenido vigente, tras la Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 del Tribunal Constitucional.

El art.11.3 del TRLRU establece que todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. Por tanto, siempre que se precise proyecto, este artículo indica que debe haber un control previo administrativo.



Además, convendría precisar cuáles son los actos de edificación, de acuerdo con la legislación de ordenación de la edificación, para evitar errores en la interpretación. En particular, podrían quedar desglosadas las siguientes, de acuerdo con el art.2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación:

- a) Obras 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) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, 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 tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.*
- c) Obras 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.*

También, debe precisarse que para el cambio de uso que requiere proyecto, se refiere a los usos definidos en el Código Técnico de la edificación y no a los definidos en el planeamiento urbanístico.

Se observa que no ha quedado recogido lo señalado en la Sentencia 143/2017 que considera constitucional el establecimiento del silencio negativo en los actos de control de construcciones e instalaciones de nueva planta en suelo rural cuya transformación no esté prevista o permitida (suelo no urbanizable).

Por otra parte, se deberían considerar otras regulaciones que observan la necesidad de controlar actos que puedan afectar a la seguridad o integridad de las personas, al medio ambiente o al patrimonio histórico y arquitectónico, contemplando la posibilidad de sujetar a licencia urbanística:

- a) Las demoliciones que precisen proyecto y en especial las relativas a edificios protegidos de acuerdo con la normativa de patrimonio histórico, los incluidos en catálogos regionales o municipales, o aquellos a los que hace referencia la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- b) Las segregaciones de parcelas en suelo no urbanizable.
- c) Los cambios en la parcelación en inmuebles declarados bien de interés cultural o patrimonial, los incluidos en catálogos regionales o municipales, o aquellos a los que hace referencia la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Respecto al tiempo durante el que deben cumplirse los requisitos, en lo que respecta a actividades, debería matizarse que el compromiso de mantener dichos requisitos, permanecerá durante el tiempo que dure el ejercicio de la actividad o se transmita el título habilitante.



- c) Tanto para el **Artículo 152** como para el **Artículo 153**, parecería razonable que la solicitud de título habilitante estuviera suscrita por el promotor de una actuación o titular de una actividad, con derecho bastante, por lo que sería preferible sustituir la palabra “interesado” por otra más concreta.
- d) Respecto del **Artículo 154**, debería aclararse si las reglas de los procedimientos de licencia establecidos en las Ordenanzas Municipales deben sujetarse a las reglas establecidas en el apartado 2 de este artículo, además de sujetarse a las reglas establecidas en la legislación de régimen local.

Entre otras consideraciones a valorar para su inclusión en el texto de la modificación propuesta, se puede tener en cuenta que antes de concederse licencia en el expediente deben constar, además de los informes municipales, todas las autorizaciones sectoriales preceptivas y que junto, con del proyecto de edificación, pueden ser necesarios proyectos específicos contemplados en la legislación sectorial, que también deben ser incluidos en la documentación. (Ejemplo Proyecto de Telecomunicaciones).

En lo relacionado con el apartado 3 de este mismo **Artículo 154** parecería razonable considerar también, como modificaciones sustanciales del proyecto básico, no solo aquellas que alteren parámetros urbanísticos sino también las que pudieran afectar a otra normativa cuya justificación es exigible para la concesión de las licencias y autorizaciones municipales. Un ejemplo sería la normativa de seguridad en caso de incendio y no ha de olvidarse que actualmente la legislación de accesibilidad establece expresamente que el cumplimiento de esta normativa es exigible dentro de este proceso (art.37 Ley 8/1993). Asimismo, en el caso de edificios con valor patrimonial los acabados detallados en el proyecto de ejecución pueden ser determinantes del carácter autorizable o no de la actuación.

- e) Respecto del **Artículo 155**:

Podría reconsiderarse la redacción del apartado b) de este artículo, de manera que se refiera a intervenciones parciales en edificios existentes que no precisen la elaboración de un proyecto con arreglo a la legislación de ordenación de la edificación, por lo que se excluirán de este supuesto las que tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio y las que alteren su configuración arquitectónica, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural.

En el apartado d), agrupación, segregación y división de parcelas, deberían excluirse los conjuntos históricos o las áreas con algún tipo de protección cultural o estén en suelo no urbanizable.

Respecto al apartado e), de acuerdo con el art.11.2 del TRLSU, aprobado en 2015, ha de tenerse en cuenta que la licencia es preceptiva para todas las obras de todas las edificaciones que precisen proyecto, incluso las relativas al ejercicio de actividades comerciales y servicios. Por ello, debería revisarse la excepción relativa



al ámbito de aplicación de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, ni de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.

En el apartado f), cerramientos de parcela, también deberían excluirse los conjuntos históricos o las áreas con algún tipo de protección cultural o medioambiental.

Respecto al apartado g), los proyectos de demolición requieren visado colegial por afectar a la seguridad de las personas, de acuerdo con el art.2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, por lo que debería replantearse en conjunto este apartado g. Asimismo, se debería tener en cuenta que se trataría de una intervención sobre un edificio existente que altera su configuración arquitectónica, por lo que requiere proyecto según la LOE y que en caso de que se vea afectado un inmueble protegido, en el que la declaración responsable no se haya sometido a revisión, puede ser irremediable la pérdida.

En el apartado h), colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública, se deben excluir conjuntos históricos y las áreas con protección cultural o medioambiental.

En el apartado i) se debe tener en cuenta que la LOE se refiere a usos característicos del edificio, no al uso característico definido en el Proyecto de Edificación. El cambio de uso de cualquier parte de un edificio, puede incidir en el cambio de las condiciones de seguridad en caso de incendio, accesibilidad, etc.

En el apartado k), instalación de casetas prefabricadas de menor entidad, podría ponderarse si se instalan en espacio público urbanizado, en suelo privado, si son provisionales o permanentes y el uso al que se destinan.

En los apartados l y m), trabajos en subsuelo, deberían excluirse de declaración responsable en el caso de yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos.

**f) Respecto del Artículo 156:**

En el apartado 1.d), podría aclararse el alcance temporal en el mantenimiento de los requisitos.

En el apartado 2), se debería tener en cuenta la importante heterogeneidad entre los diferentes ayuntamientos de la Comunidad de Madrid y la disparidad en su capacidad para generar normativa regulatoria propia en forma de ordenanzas municipales, por lo que se debería aportar un modelo de declaración responsable como anexo de la propia modificación de ley o remitir su elaboración a un desarrollo reglamentario posterior.



**g) Respetto del Artículo 157:**

En el apartado 1), se debería profundizar en la forma de control municipal de las declaraciones responsables, ya que de acuerdo con el art.11.5 del 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, si no se cumple la normativa y la administración ordena el cese de la actividad, será responsable frente a terceros.

En el apartado 3), en lo referente a su último párrafo, ha de tenerse en cuenta que las posteriores facultades de comprobación, control e inspección, perderían su sentido en un acto de demolición y en el caso de bienes con un determinado valor patrimonial se produciría una pérdida irreparable.

En el apartado 7), también deberían considerarse como sancionables las obras ejecutadas no amparadas por la declaración responsable presentada.

**h) Respetto del Artículo 158:**

En el apartado 2), en lo referente a los plazos y caducidad de los títulos habilitantes, la finalización del plazo de un año se computa "*desde su presentación completa*", parece referirse a la presentación de la declaración responsable por parte del interesado, pero la adición del término "*completa*", parece indicar que está sujeto a una valoración administrativa previa para determinar esta circunstancia, sin embargo, no parece regularse ningún trámite en este sentido.

**i) Respetto del Artículo 160**, con carácter general deberían quedar fuera de la excepcionalidad de no estar sujetos a título habilitante urbanístico los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo, que afecten a bienes protegidos de acuerdo con la normativa legal o documento urbanístico en materia de protección de patrimonio histórico y arquitectónico.

**j) Otras consideraciones de carácter general:**

1. Deberían regularse expresamente las consecuencias de denegar la licencia definitiva dependiendo de la fase constructiva en la que se encuentre el proceso, al igual que se regulan en el Artículo 161 de este mismo texto para el supuesto de un cambio normativo.
2. En relación con la licencia de primera ocupación de la VPP, en el actual Reglamento, no es requerida para la obtención de la calificación definitiva, por lo que la naturaleza del título habilitante propuesto, que sea en forma de licencia o de declaración responsable, no afecta al procedimiento de concesión que emite la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

Sin embargo, se puede objetar que la regulación sobre la implementación de la declaración responsable como documento habilitante en la entrega de las viviendas en el Artículo 157.2 resulta insuficiente.





La entrega de las viviendas con todas las garantías para ser habitadas sin riesgo para el propio ocupante y para el resto de las personas, quizá requiera de un control materializado, efectivamente realizado, como viene ocurriendo en la actualidad. El establecimiento de un mero trámite administrativo, previo a la presentación de la declaración responsable consistente en la manifestación escrita del interesado informando sobre la finalización de las obras, sujeto a un corto plazo de un mes, parece insuficiente para garantizar la primera ocupación de las viviendas.

En la práctica, con esta regulación podría no ser garantía para los ciudadanos, ajenos al procedimiento administrativo, que las viviendas hayan superado los controles técnicos esenciales y, quizás, incluso resulte insuficiente para las entidades aseguradoras y de crédito la declaración responsable presentada una vez caducado el plazo del mes previsto para determinar la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto técnico autorizado y las condiciones de la licencia urbanística otorgada.

3. El trámite que plantea en el borrador del Anteproyecto de ley, con la manifestación de la terminación de las obras por parte del interesado, no exime a los técnicos municipales de visitar la construcción y comunicar las posibles deficiencias advertidas transcurrido el plazo de un mes para presentar la declaración responsable, y esta actuación administrativa tendrá lugar una vez entregadas las viviendas, esto es, transmitido el pleno dominio de las mismas.

En la hipótesis planteada, podría no quedar claro quién es el obligado a subsanar las deficiencias observadas por los técnicos municipales una vez transmitido el pleno dominio de las edificaciones, y en definitiva, cuáles van a ser las consecuencias prácticas una vez efectuadas las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte del Ayuntamiento, para el que ya no es el titular de lo construido.

4. En el apartado 3) del Artículo **159** del borrador del Anteproyecto de ley, se crea un simplificado procedimiento administrativo en el caso de producirse una denuncia de los particulares por actuaciones amparadas en la declaración responsable urbanística, sin embargo, el ejercicio de la acción pública de los particulares en materia de urbanismo tiene su regulación positiva en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, artículo 62. Sin entrar a valorar el carácter básico de este RD, tras la Sentencia del Tribunal Supremo, debe considerarse que con independencia del tipo de título habilitante de que se trate, el particular está legitimado para ejercer la acción pública en el ámbito del urbanismo, únicamente supeditada a la observancia de determinados requisitos objetivos y formales.

Por ello, parece más apropiado que se haga extensivo a ambos títulos habilitantes, licencia urbanística y declaración responsable, y no solo se



contemple para aquellos actos que hayan resultado autorizados mediante la presentación de una declaración responsable urbanística.

5. En la regulación de las declaraciones responsables, no se determina, de manera expresa, si existe un trámite previo de admisión para la subsanación, aclaración y/o mejora de las mismas, con el objetivo de comprobar si su contenido y objeto es conforme o no a la legalidad urbanística, tal y como establece el apartado 1) del Artículo **157** del borrador del Anteproyecto de ley, salvo que se pueda interpretar que cuando la norma utiliza el término "*formalización ante el órgano competente*", se esté refiriendo a esta cuestión, y así considerarse habilitado para el acto a partir de que reciba el visto bueno de la Administración, una vez formalizada conforme a la legalidad.

## PROPUESTAS

Como anexo, se incluyen a continuación, insertadas en **rojo y negrita**, en el texto normativo del borrador recibido del "Anteproyecto de ley por el que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el Impulso y Reactivación de la Actividad Urbanística", algunas propuestas de esta Dirección General de Vivienda y Rehabilitación para la valoración de su inclusión.

En Madrid, a fecha de firma

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

José María García Gómez





**PROPUESTAS DE LA DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN PARA LA VALORACIÓN DE SU INCLUSIÓN EN EL ANTEPROYECTO DE LEY POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA EL IMPULSO Y REACTIVACIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA. (En rojo y negrita)**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**I**

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, en desarrollo de la previsión contenida en el artículo 148.1.3ª. de la Constitución Española, atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de “Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”. En ejercicio de esta atribución, la Comunidad de Madrid dio su primera respuesta legislativa completa y propia a través de la actual Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo.

Durante estos años de vigencia de la Ley se han producido numerosos cambios normativos tanto en la legislación sectorial como en la normativa estatal, que han afectado a la regulación contenida en la referida Ley urbanística madrileña. Dichos cambios han supuesto afecciones a la Ley autonómica que, sin suponer variación real de la misma, la han alterado y han provocado determinadas lagunas legislativas sobre cuestiones no previstas en la vigente Ley. Una de esas cuestiones que actualmente no se encuentra convenientemente adaptada en la actual Ley del suelo regional, es la relativa a los actos sujetos a licencia urbanística.

La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, se dictó con la intención de facilitar el acceso a las actividades de servicios y a su ejercicio en el ámbito de la Unión Europea. Para ello, consagró el principio de simplificación administrativa restringiendo el régimen de autorización a los casos previstos expresamente por norma legal con estricta observancia de los principios de necesidad, no discriminación y proporcionalidad.

La trasposición de esa Directiva a nuestro ordenamiento jurídico interno mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, supuso la aceptación del principio general de no sujeción de la actividad de servicios y su ejercicio al régimen de autorización administrativa y que, de estarlo, habrá de ser previa justificación y proporcionalidad. De igual manera y en aras del principio de simplificación administrativa aceptado, introdujo en nuestro ordenamiento la comunicación previa y la declaración responsable de la actividad como instrumentos de control.

Dentro de este objetivo de simplificación y adecuación a la nueva normativa, el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo, contiene en su artículo 11 al menos dos parámetros regulatorios a observar. De un lado, el apartado tercero, al disponer que todo acto de edificación requiere un acto de “conformidad, aprobación o autorización administrativa”



supone que la legislación autonómica puede determinar otras técnicas de control más allá del control administrativo previo vía licencia urbanística y de otro, el apartado cuarto, implica que el Estado ha realizado un juicio de proporcionalidad y ha considerado que el sometimiento a licencia urbanística de las actuaciones contempladas en él es proporcionado e impuesto a los legisladores autonómicos.

A la vista de lo anterior y observando la actual regulación que la vigente Ley del suelo autonómica establece para el régimen autorizador urbanístico previo, parece necesario acometer una renovación de éste, adaptándolo a la senda marcada por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006 y a toda la legislación posterior, reconduciendo la utilización de la técnica autorizatoria previa a sus justos términos y reduciendo el gran número de licencias urbanísticas existentes en la actualidad.

Por otro lado, el pronóstico económico esperado para este año 2020 así como para los próximos ejercicios, señala un claro deterioro de los indicadores tanto macroeconómicos como sectoriales y de empleo, a raíz de la crisis sanitaria provocada por el virus COVID-19. En este sentido, la expectativa de empeoramiento del ritmo de crecimiento de la economía española, así como de la economía mundial, auguran la concurrencia a corto plazo de una recesión, hecho éste que obliga a tomar decisiones de política económica y sectorial con el objetivo de evitar una mayor desaceleración.

Ante una coyuntura económica problemática, la administración autonómica madrileña ha de poner especial énfasis en aquellas reformas que mejoren la eficiencia y la competitividad del tejido productivo, contrarrestando con ello los envites de un ciclo económico adverso. En este sentido, cabe destacar que la actual regulación de la técnica autorizatoria previa, contemplada en la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, provoca unos plazos de espera para la realización de actuaciones urbanísticas muy dilatados.

Estos plazos tan extensos penalizan a nuestra Comunidad pues, o bien eleva de forma innecesaria el coste que soporta todo tipo de actividad económica para su desarrollo, o ahuyenta la inversión que puede migrar hacia regiones o países con marcos normativos más favorecedores.

En definitiva, este tipo de cargas administrativas innecesarias dificultan la supervivencia de las empresas promotoras y, con ello, elevan la intensidad de la destrucción de empleo. Por ello, la actuación de los poderes públicos ha de encaminarse a mejorar la regulación, generando normas eficientes, trámites simplificados e instituciones eficaces, que faciliten el buen funcionamiento de las actividades productivas y, por tanto, del crecimiento y del desarrollo económico.

Para ello, la regulación que mediante esta norma se acomete, modifica el actual marco jurídico del régimen autorizador urbanístico previo, recogido en la vigente Ley 9/2001 del suelo, revisando los procedimientos de intervención administrativa en los actos de edificación y manteniendo básicamente la necesidad de autorización administrativa previa para aquellos supuestos en los que así viene determinado por la normativa básica estatal.



Se introduce el concepto de título habilitante de naturaleza urbanística, que engloba tanto a las licencias urbanísticas como a las declaraciones responsables y se prioriza el mecanismo de declaración responsable en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, en la certeza de que con ello se produce una ganancia de competitividad y productividad que favorece la creación de empleo en los sectores implicados y una mejora de la eficiencia en la administración pública que interviene en estos procesos.

## II

La Ley se estructura en un único artículo que determina la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, una disposición transitoria, una derogatoria y cuatro finales.

El contenido del Anteproyecto de Ley establece una nueva regulación para el Capítulo III del Título IV de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y se divide en dos nuevas secciones, dedicadas a la intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación; y a la intervención de otras Administraciones Públicas en actos de uso del suelo, construcción y edificación, respectivamente.

De acuerdo con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, este proyecto normativo se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Se cumplen los principios de necesidad y eficacia, en cuanto que la razón de interés general en que se funda es el de reducir la burocracia en la supervisión de las actuaciones de edificación y uso del suelo.

Del mismo modo, su adopción responde al principio de proporcionalidad, ya que únicamente se permite la utilización de las declaraciones responsables en aquellos supuestos, actualmente sujetos a previa licencia, en los que se ha valorado, caso por caso, que resulta viable y proporcional la utilización de declaraciones responsables.

Se cumple, igualmente, con el principio de seguridad jurídica, habida cuenta que esta regulación permitirá unificar el régimen de las declaraciones responsables y los supuestos sujetos a esta forma de control.

Se cumple con el principio de transparencia en cuanto se llevará a cabo la publicación de la norma en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”, en el “Boletín Oficial del Estado” y en la página web de la región, así como su publicación durante su tramitación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, al realizar el trámite de información pública, y en el Boletín Oficial de la Asamblea.

Por otro lado, se hace un esfuerzo legislativo en identificar, supuesto a supuesto, todas aquellas actuaciones sujetas a declaración responsable, huyendo de cláusulas generales, con el objeto de que todos los ciudadanos y en general actores vinculados



con el urbanismo, públicos y privados, puedan identificar si la actuación o uso que pretenden se sujeta a previa licencia urbanística o a declaración responsable.

Finalmente, se cumple el principio de eficiencia en la medida en que se va a agilizar de forma evidente la tramitación de numerosas actuaciones sobre el territorio que, antes de la entrada en vigor de este cambio legislativo, se tramitaban necesariamente mediante procedimientos de licencias.

Así, se cumple con los principios de necesidad y eficacia, ya que la situación socioeconómica actual precisa de elementos jurídicos que fomenten una mayor competitividad y productividad; el principio de proporcionalidad, al realizar una modificación en la Ley y no la tramitación de una reforma integral de la misma, que habría dilatado el procedimiento; se cumple con la seguridad jurídica y; finalmente, el principio de eficiencia se podrá observar con la aplicación de esta ley, al permitir una dinamización económica con la simplificación en la tramitación administrativa, manteniendo la seguridad jurídica.

#### **Artículo único. *Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.***

Se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los términos que se indican a continuación:

#### **Sección 1.<sup>a</sup> Intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación.**

**Uno.** El artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 151. *Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.*

1. Los actos de transformación, construcción, edificación, **demolición**, uso del suelo, subsuelo y del vuelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia urbanística, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, de conformidad con lo establecido en esta ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

2. La licencia urbanística y la declaración responsable tienen por finalidad el sometimiento al control municipal de los actos señalados en el apartado anterior y a tales efectos se entiende por:

a) Licencia urbanística, el acto administrativo reglado por el que el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local autoriza a cualquier **interesado, acreditando derecho bastante**, para realizar una actuación de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.



b) Declaración responsable en materia de urbanismo, el documento en el que el interesado, **acreditando derecho bastante, para realizar una** actuación urbanística manifiesta de forma clara y precisa al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, que cumple los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial vigente para la realización de dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la **actuación y/o ejercicio de la actividad objeto de la declaración.**

**Dos.** El artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 152. *Actos sometidos a licencia urbanística.*

Únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

- a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización o edificación autorizado.
- b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los sujetos a declaración responsable recogidos en el artículo 155 de esta Ley.
- c) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- d) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- e) Las obras y los usos provisionales que se regulan en esta Ley.”

**f) Los actos de transformación, construcción, demolición, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo, así como cualquier otra actuación total o parcial que afecte o pueda afectar a los bienes protegidos de acuerdo con la normativa legal o documento urbanístico en materia de protección de patrimonio histórico y arquitectónico.**

**Tres.** El artículo 153 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 153. *Régimen y alcance de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la solicitud.
2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público o de quien ostente las competencias, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia urbanística.



3. Su obtención, legitima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación de procedimiento administrativo común.

4. Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

5. Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística **y constructiva o técnica** en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.”

**Cuatro.** El artículo 154 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 154. *Procedimiento de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.

2. Además de lo dispuesto por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, de conformidad con la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto deberá ir visado por el colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

b) El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes técnico y jurídico, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, **así como de los informes de cualquier otra Administración que sean legalmente preceptivos en virtud de sus competencias.**

c) Cuando además de licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a **control ambiental y/o esté afectada por la normativa en materia de protección de patrimonio histórico y arquitectónico**, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental **o resuelva sobre las afecciones en materia de protección de patrimonio histórico y arquitectónico** tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si la resolución ambiental **o en materia de protección de patrimonio histórico y arquitectónico** fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose en forma unitaria.

3. Obtenida por el interesado la licencia de obras conforme a un proyecto básico, para el inicio de estas, en tanto no se produzcan en el proyecto de ejecución modificaciones sustanciales que alteren los parámetros urbanísticos que sirvieron de base al otorgamiento de la licencia de obras, hasta el punto de que su ejecución suponga la



realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, bastará con presentar al órgano municipal competente, la declaración responsable del interesado acompañada del proyecto de ejecución que desarrolle el citado proyecto básico.

4. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal con la documentación completa y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común. En especial, cuando para el otorgamiento de la licencia sea necesario solicitar informe preceptivo de otra Administración, la suspensión no podrá exceder de tres meses y si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.

5. El Ayuntamiento solo podrá formular a la solicitud un único requerimiento de subsanación de deficiencias, y en su caso, mejora, que deberá notificarse al interesado dentro del **plazo máximo de dos meses** siguiente a la presentación.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de las licencias urbanísticas habrá de ser motivada. Toda resolución por la cual se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

7. En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta ley, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación estatal.”

**Cinco.** El artículo 155 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 155. *Actos sometidos a declaración responsable urbanística.*

Con carácter general **y siempre que no afecten a bienes protegidos de acuerdo con la normativa legal o documento urbanístico en materia de protección de patrimonio histórico y arquitectónico**, estarán sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo no recogidos expresamente en el artículo 152 de la presente Ley, y en particular, los siguientes:

a) Las obras de edificación de nueva planta 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 obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.

c) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.

d) Los actos de agrupación, parcelación, segregación y división de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado **o estén en suelo no urbanizable**.





e) La realización de obras y el ejercicio de actividades comerciales y servicios sujetos al ámbito de aplicación de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, así como de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.

f) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.

g) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes **de poca entidad**, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental **o estén incluidas en las excepciones del apartado b) de este artículo.**

h) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.

i) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio **y las modificaciones introducidas no incidan en las condiciones de seguridad en caso de incendios, uso y accesibilidad.**

j) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.

k) La instalación de casetas prefabricadas de menor entidad.

l) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano, **y que no exijan autorización administrativa previa conforme a la normativa de protección de patrimonio histórico y arquitectónico.**

m) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones **y que no exijan autorización administrativa previa conforme a la normativa de protección de patrimonio histórico y arquitectónico.**

**Seis.** El artículo 156 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 156. *Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. El documento de declaración responsable urbanística deberá contener:

a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado.

b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación.

c) Manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente y de estar en posesión y a disposición de la Administración, en el caso de ser requerida, la documentación que así lo acredite. Voluntariamente podrán aportarse copias de tales documentos. **Si esta documentación no ha sido aportada con la declaración responsable deberá ser custodiada durante un plazo de 4 años desde la fecha de presentación, por si fuese requerida con posterioridad.**

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización de la actuación **y/o ejercicio de la actividad** objeto de la declaración.

e) Copia de los títulos habilitantes de otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles.



f) Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público que correspondan siempre que así este previsto, con carácter previo, en las respectivas ordenanzas fiscales.

g) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada cuando así venga exigido por la legislación aplicable.

**h) Certificado del ayuntamiento, o en su defecto certificado de arquitecto colegiado visado en el que se haga constar que el bien inmueble sobre el que se pretende actuar no cuenta con ningún tipo protección de carácter ambiental o afección por normativa legal o documento urbanístico en materia de protección de patrimonio histórico y arquitectónico.**

2. Los Ayuntamientos deberán incluir en sus ordenanzas municipales modelos normalizados de declaración responsable urbanística que deberán estar a disposición de los interesados **o en ausencia de este adoptar el modelo normalizado de la Comunidad de Madrid que se desarrollará reglamentariamente.**

3. Las ordenanzas municipales no podrán obligar a los solicitantes a presentar datos y documentos no exigidos por esta Ley u otra normativa aplicable, que ya se encuentren en poder de las Administraciones Públicas o que hayan sido elaborados por éstas.”

**Siete.** El artículo 157 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 157. *Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. La formalización ante el órgano competente municipal de la declaración responsable urbanística cuyo contenido y objeto sea conforme a la legalidad urbanística, habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control e inspección tanto de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actuación como de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración presentada.

2. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el interesado deberá manifestar con una antelación previa de un mes a la Administración que otorgó la licencia urbanística correspondiente, la intención de llevar a cabo el acto pretendido.

Dicha manifestación deberá ir acompañada del certificado final de obra o de instalaciones, en su caso. El certificado final de obra deberá ser expedido por la dirección facultativa de las obras, donde habrán de constar, la fecha de conclusión de las obras; que las obras han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto técnico autorizado y que la edificación está en condiciones de ser utilizada de conformidad con el uso autorizado.

Con carácter general, transcurrido el plazo señalado, sin que la Administración haya manifestado la disconformidad de las obras ejecutadas con el proyecto técnico autorizado y las condiciones de la licencia urbanística otorgada, el interesado presentará la declaración responsable cuyo contenido habilitará al interesado para el ejercicio del acto pretendido, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte del Ayuntamiento.



3. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas relativas a la demolición de construcciones y edificaciones que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental **o afección por normativa legal o documento urbanístico en materia de protección de patrimonio histórico y arquitectónico**, se deberá manifestar al órgano municipal competente, con una antelación previa de **dos meses** la intención de llevar a cabo la actuación pretendida.

**Dicha manifestación se deberá acompañar del certificado al que se refiere el apartado h) del artículo 156 de la presente ley** y del proyecto o documentación técnica exigible de conformidad con el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

Con carácter general, transcurrido el plazo señalado, sin que la Administración haya manifestado disconformidad, el interesado presentará la declaración responsable cuyo contenido habilitará al interesado para el ejercicio del acto pretendido, sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección por parte del Ayuntamiento.

4. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

5. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

6. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

7. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación **o aquellas actuaciones no incluidas en la declaración presentada** se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en el Título V de esta Ley.

8. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común **y, en su caso, conforme a la legislación del derecho penal**. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo.

9. Cuando de conformidad con la legislación estatal fuera preceptivo para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, de obra nueva terminada o de parcelación, segregación, división o agrupación de fincas, testimoniar en la escritura el correspondiente acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa, bastará con la aportación del documento que acredite la presentación de la correspondiente declaración responsable urbanística ante el Ayuntamiento correspondiente, con respecto a aquellos actos sujetos a declaración responsable



recogidos en la presente Ley, sin que sea precisa licencia urbanística u otra autorización municipal.”

**Ocho.** El artículo 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 158. *Plazos y caducidad de los títulos habilitantes.*

1. Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.
2. Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación completa.
3. Los Ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.
4. Tanto las licencias como las declaraciones responsables urbanísticas se someterán al régimen de caducidad. En este supuesto, el órgano competente municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos previstos en este artículo para cada uno de los distintitos títulos habilitantes. La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor.”

**Nueve.** El artículo 159 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 159. *Control de los títulos habilitantes y ejercicio de acciones.*

1. En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable y en todo caso, con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.
2. El órgano municipal competente podrá actuar en defensa de la legalidad conforme a lo previsto en el Título V de esta Ley, cuando advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, el subsuelo y el vuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.
3. Cuando en ejercicio de la acción pública urbanística se presente denuncia referida a que un acto de construcción o uso del suelo ejecutado mediante declaración responsable urbanística incumple la legalidad, el Ayuntamiento estará obligado a realizar la comprobación y en su caso, la inspección oportuna, debiendo comunicar el resultado de dicha comprobación al denunciante en el plazo de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin contestación, el interesado **en la denuncia** podrá interponer recurso administrativo o acudir a la vía contencioso-administrativa según proceda.”



**Diez.** El artículo 160 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 160. *Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.*

**Con carácter general y siempre que no afecten a bienes protegidos de acuerdo con la normativa legal o documento urbanístico en materia de protección de patrimonio histórico y arquitectónico,** no requerirán título habilitante urbanístico los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.
- c) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- d) Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico, en su caso.
- e) Las actuaciones urbanísticas promovidas por los municipios en su propio término municipal. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- f) Todas aquellas obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad, consistentes en sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados, alicatados, yesos y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados, limpieza de solares u otras obras o actuaciones de análogas características, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.”

**Once.** El artículo 161 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 161. *Revocación de títulos habilitantes disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico.*

1. Cuando al momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, un título habilitante resulte sobrevenidamente disconforme con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

- a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar el título habilitante, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.
- b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación del título habilitante.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.”



**Doce.** El artículo 162 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 162. *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante urbanístico de conformidad con lo establecido en la presente ley.
2. El plazo máximo de duración del contrato provisional será el establecido en la licencia urbanística para los supuestos sujetos a licencia recogidos en esta Ley. Para los supuestos sujetos a declaraciones responsables urbanísticas el plazo máximo será de un año de conformidad con los plazos establecidos en la presente ley para el inicio y finalización de las actuaciones urbanísticas sometidas a declaración responsable urbanística.
2. Las empresas citadas en el apartado primero de este artículo y las de telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación el documento que acredite la presentación de la correspondiente declaración responsable de la primera ocupación ante el Ayuntamiento correspondiente.”

## **Sección 2.ª Intervención de otras Administraciones Publicas en actos de uso del suelo, construcción y edificación.**

**Trece.** El artículo **163** de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 163. *Actos no sujetos a título habilitante de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas.*

1. Los actos promovidos por Administraciones Públicas distintas de la municipal o por entidades de derecho público de ellas dependientes y otras entidades locales, de los recogidos en los artículos anteriores, y realizados en ejecución de políticas públicas, no estarán sujetos a licencia urbanística siendo título habilitante la aprobación del proyecto urbanístico por el órgano competente en la materia de la Administración Pública de la cual dependa dicha actuación.
2. La Administración Pública o entidad de la cual dependa el proyecto urbanístico deberá comunicar al Ayuntamiento la documentación acreditativa de dicha aprobación, así como toda la documentación técnica, indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles.
3. El Ayuntamiento dispondrá del plazo dispuesto en el apartado anterior, para analizar la actuación pretendida en relación con el planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá otorgada la conformidad.



4. En caso de disconformidad expresa, la Administración Pública de la que dependa el proyecto urbanístico adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones hechas al Ayuntamiento. De no ser posible la adaptación, la Administración Pública de la que dependa el proyecto urbanístico motivará la urgencia o el interés general de su ejecución, comunicándolo al Ayuntamiento y a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo elevará al Gobierno de la Comunidad de Madrid.

5. El Gobierno de la Comunidad de Madrid, sobre la base de los motivos de urgencia o interés general que exige la realización del proyecto urbanístico, ordenará su ejecución precisando, en su caso, la incoación de procedimiento de modificación del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de acordar si así lo considera la iniciación de las obras. La elaboración del proyecto de modificación de planeamiento deberá ser asumida por la Administración Pública o entidad de la cual dependa el proyecto urbanístico.

6. Por último, la recepción de las obras por la Administración Pública o entidad titular del proyecto urbanístico sustituirá, a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera la puesta en marcha del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.”

#### **Disposición transitoria única.** *Régimen transitorio.*

1. Los procedimientos de solicitud de licencia urbanística y de declaraciones responsables urbanísticas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su solicitud.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el interesado podrá de conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, desistir de su solicitud y optar por la aplicación de la nueva regulación.

3. Para los supuestos previstos en el apartado anterior referidos a las licencias urbanísticas, el interesado deberá aportar junto con la solicitud, la documentación prevista en esta Ley para las declaraciones responsables urbanísticas.

#### **Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley.

#### **Disposición final primera.** *Referencias normativas.*

Las referencias contenidas en el resto de los títulos y capítulos de esta ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a licencias deberán entenderse referidas a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda, de conformidad con la nueva regulación.

#### **Disposición final segunda.** *Entrada en vigor.*





Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

**Disposición final tercera.** *Desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para dictar cuantas normas reglamentarias sean precisas para el desarrollo, la ejecución o la efectividad de la presente Ley.

**Disposición final cuarta.** *Adaptación de las ordenanzas municipales.*

1. En el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, los Ayuntamientos deberán adaptar sus ordenanzas municipales al contenido de la presente Ley.
2. No obstante el plazo de adaptación previsto en el apartado anterior, la aplicación de la nueva regulación se producirá desde la entrada en vigor de la presente Ley.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación por incompatibilidad.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley.

