



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) Respeto 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) Respeto 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) Respeto 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.ª 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 distintivos 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 habilitantes 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.



OBSERVACIONES AL 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”.

Examinado 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, así como su memoria de análisis de impacto normativo, se formulan las siguientes observaciones a su contenido:

PRIMERA. - Nueva redacción del artículo 151. “Títulos habilitantes de naturaleza urbanística”.

En cuanto a los actos sometidos a intervención municipal, si bien se abandona la técnica de *numerus clausus* de la vigente Ley 9/2001 (art 151), se estima positivo limitar la tramitación de licencias a un *numerus clausus* de casos, remitiendo el resto al procedimiento de declaración responsable, con la consiguiente simplificación y reducción de trámites administrativos que ello sin duda va a suponer para las entidades locales que solo se tendrán que realizar el control *ex post* de dichos actos.

- Apartado 1.

En cuanto a la redacción del apartado 1, cabe señalar que según el anteproyecto de ley no todos los actos de transformación, construcción, edificación, uso del suelo, subsuelo y del vuelo requieren de título habilitante según se desprende de los nuevos artículos 160 y 163, lo cual parece en principio contradictorio con la redacción dada en este apartado 1. Se propone, por tanto, indicar la referencia a las excepciones recogidas en tales artículos. De tal forma que el apartado 1 pudiera quedar redactado de la siguiente manera (en negrita la modificación propuesta), si así se estima oportuno:

*“1.Los actos de transformación, construcción, edificación, 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, **a excepción de las previstas en los artículos 160 y 163 de la presente ley, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte**”.*

En el anteproyecto se ha eliminado la previsión recogida en el artículo 152.b de la vigente Ley 9/2001, respecto al alcance de la intervención municipal. Se estima conveniente la vigencia del contenido de dicho artículo en la medida que delimita la responsabilidad de los intervinientes en el proceso de control previo (licencias) o *ex post* (declaraciones responsables) e impide que el Ayuntamiento intervenga en cuestiones técnicas más allá de las urbanísticas.

En este sentido se propone incluir en la nueva redacción del art. 151 el texto del mencionado artículo 152.b vigente y añadir la referencia al vigente artículo 21.2.c) del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, de aplicación supletoria, relativo al control de los aspectos del proyecto relativos a la seguridad de las edificaciones y también a la salubridad y habitabilidad y estética.

SEGUNDA. - Nueva redacción del artículo 153 “Régimen y alcance de las licencias urbanísticas”.

- Apartado 1.

Se propone valorar la procedencia o no de referir en el apartado 1 la aplicabilidad del planeamiento urbanístico en el momento de la resolución excepto en determinadas situaciones de resolución extemporánea, concretamente en aquellas en las que se ha modificado el planeamiento impidiendo lo que



inicialmente era conforme a la ordenación. A este respecto existe jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 1/2/88, 14/3/88 o 6/2/98) que establece que, si a la entrada en vigor de una nueva ordenación no han transcurrido tres meses a partir de la solicitud de las licencias, será esta nueva normativa la aplicable para resolver tal solicitud; y si hubiese transcurrido ya aquel plazo, procederá la aplicación de la normativa vigente al tiempo de la petición de licencia.

Se puede concluir, por tanto, que salvo que se haya excedido del plazo para entenderlas otorgadas por silencio administrativo, la normativa aplicable a la concesión de las licencias es la vigente al tiempo de su concesión o denegación.

- Apartado 2.

Se propone estudiar la conveniencia de extender la salvedad a todo tipo de bienes inmuebles, no solo los suelos, y aclarar si se refiere a los suelos/bienes patrimoniales de la Administración Pública Municipal o a cualquiera de las ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

TERCERA.- Nueva redacción del artículo 154 “Procedimiento de las licencias urbanísticas”.

- Apartado 2. Subapartado a).

Se considera positivo que no se soliciten documentos que los interesados no están obligados a aportar por encontrarse ya en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración tal y como se indica en la redacción del nuevo art 156.3 relativo a declaraciones responsables, si bien es plenamente aplicable también a las licencias, en virtud de lo preceptuado en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En este sentido, cuando se trate de la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se estima necesario añadir una declaración de haber solicitado al órgano autonómico competente la calificación provisional de las viviendas, adaptando al nuevo marco normativo la previsión recogida en el vigente art 154.1.f. de la Ley 9/2001.

Se ha eliminado la relación de documentación que figuraba en los vigentes artículos 153 y 154, única referencia, aparte del Reglamento de disciplina urbanística de 1978 (de aplicación supletoria), en cuando a documentos técnicos que se deben aportar junto con la solicitud de licencia, a parte del propio proyecto técnico.

En primer lugar, conviene hacer referencia a otros preceptos de la ley 9/2001 que establecen documentos necesarios en el proceso de otorgamiento de licencia para acreditar el cumplimiento de sus propios preceptos, como es el caso del art. 19.3 (compromiso de completar la urbanización y prestación de garantía) y 20.1.b. (prestación de garantía, aceptación de condiciones por la propiedad e inscripción en el registro de la propiedad).

En este mismo sentido, a la vista de que una mayoría de municipios de la Comunidad de Madrid carecen de ordenanzas de tramitación de licencias, y que otra parte tienen ordenanzas de tramitación muy obsoletas, también se estima conveniente introducir una referencia a la normativa sectorial que establece los documentos técnicos exigidos para el otorgamiento de una licencia para la realización de un acto de uso del suelo, construcción o edificación, y a las propias ordenanzas municipales en las que se pudieran exigir la acreditación de determinados requisitos con relación a materias como tráfico rodado o peatonal, residuos domiciliarios, etc.



Por último, se propone incluir la referencia al certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente, en el caso de no ser necesario el visado colegial por virtud del Real decreto 1000/1020, habida cuenta que es el medio de acreditar el requisito de competencia legal del técnico suscribiente.

De conformidad con lo anterior, se propone una nueva redacción del apartado 2.a, que quedaría redactado de la siguiente manera (en negrita la modificación):

*“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. **En caso de no exigirse tal requisito, se aportará certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente.***

*Así mismo se presentará toda la documentación técnica exigida conforme a la presente ley, la legislación general de ordenación de la edificación, otras legislaciones sectoriales aplicables, u ordenanzas municipales, en materias tales como calidad de la edificación, seguridad y salud en las obras de construcción, gestión de residuos de la construcción, tráfico, etc. Dicha documentación técnica, en caso de no formar parte del proyecto, también deberá estar suscrita por técnico competente y visada por el colegio oficial correspondiente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable en materia de visado colegial obligatorio. **En caso de no exigirse tal requisito, se aportará certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente.***

En caso de la realización de actos de edificación de viviendas protegidas se presentará declaración sobre haber solicitado al órgano autonómico competente de la calificación provisional de las viviendas”.

- Apartado 2. Subapartado b).

Se ha eliminado la referencia establecida en el artículo 152.b de la vigente L 9/2001, con relación a la obligación de solicitud simultánea de informes a los distintos departamentos municipales y Administraciones Públicas afectadas. Respecto a los informes municipales, parece razonable en aras a la simplificación y eficacia administrativa habida cuenta que la existencia de un informe desfavorable implica la necesaria subsanación de un proyecto técnico. Sin embargo, se propone valorar la conveniencia de no suprimir la mención relativa a la solicitud simultánea de informes a otras Administraciones Públicas afectadas, para evitar dilaciones innecesarias en la tramitación.

- Apartado 3.

Considerando que la presentación del proyecto de ejecución es un requisito legalmente exigible para dar comienzo a las obras pero no para la obtención de la licencia municipal, se sugiere valorar la conveniencia o no de establecer la obligación de acompañar a la declaración responsable prevista en este artículo, el citado proyecto de ejecución, o por el contrario, dejar a los Ayuntamientos que dispongan en sus ordenanzas municipales el establecimiento de tal requisito o, por ejemplo, su sustitución por un certificado del colegio oficial correspondiente sobre la existencia de un proyecto de ejecución visado.

CUARTA. - Nueva redacción del artículo 155 “Actos sometidos a declaración responsable urbanística”.



- Apartado d)

Se considera que pudiera llevar a cierta confusión la redacción efectuada en el apartado d) habida cuenta que los actos de parcelación engloban los de división, segregación y agrupación, por virtud de lo preceptuado en el artículo 144 de la vigente Ley 9/2001, que no es objeto de modificación.

Así mismo se considera que no resulta necesaria la salvedad relativa a los actos de parcelación recogidos en un proyecto de reparcelación, y si se mantiene, se sugiere la procedencia de añadir los actos que formen parte de un proyecto de expropiación.

Es por ello, que se propone las siguientes alternativas para la redacción del apartado d), que quedaría redactado de la siguiente manera:

Opción 1

"d) Los actos de parcelación, ya sean de agrupación, segregación o división, de terrenos en cualquier clase de suelo".

Opción 2

"d) Los actos de parcelación, ya sean de agrupación segregación o división, de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación o expropiación debidamente aprobado".

- Apartado j)

Se considera que la nueva redacción pudiera inducir a error, dado que el vuelo sobre construcciones o instalaciones es lo que está por encima del edificio o la construcción. Salvo error, parece que se refiere al vuelo, sin más concreción, que es la propia construcción o instalación. En ese caso, convendría valorar la inclusión del subsuelo.

Se propone una nueva redacción del apartado j), que quedaría redactado de la siguiente manera (la modificación en negrita):

*"j) Los actos de uso del vuelo **del subsuelo, ya sean construcciones o instalaciones en los solares**".*

QUINTA. - Nueva redacción del artículo 156 "Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas".

- Apartado 1 subapartado g)

Se considera positivo que no se soliciten documentos que los interesados no están obligados a aportar por encontrarse en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración, en virtud de lo preceptuado en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, lo anterior, cuando se trate de la primera ocupación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se estima que debiera incluirse declaración de contar con calificación definitiva emitida por el órgano autonómico competente.

No se ha incluido la documentación que consta en la relación de los artículos 153 y 154, única referencia normativa vigente, aparte del Reglamento de disciplina urbanística de 1978 (de aplicación supletoria), en



cuando a documentos técnicos que se deben aportar junto con la solicitud de licencia, a parte del propio proyecto técnico. En aras a una mayor eficacia en la tramitación se sugiere se estudie la conveniencia de hacer referencia a otros preceptos de la ley 9/2001 que establecen documentos necesarios en el proceso de otorgamiento de licencia, en este caso aplicables a las Declaraciones Responsables, para acreditar el cumplimiento de sus propias previsiones, como es el caso del art 19.3 (compromiso de completar la urbanización y prestación de garantía) y 20.1.b. (prestación de garantía, aceptación de condiciones por la propiedad e inscripción en el registro de la propiedad).

En este mismo sentido a la vista de que una mayoría de municipios de la Comunidad de Madrid carecen de ordenanzas de tramitación de licencias, y que otra parte tienen ordenanzas de tramitación muy obsoletas, también convendría introducir una referencia a la normativa sectorial que establece los documentos técnicos exigidos para el otorgamiento de una licencia, en este caso aplicable a las Declaraciones Responsables, para la realización de un acto de uso del suelo, construcción o edificación, y a las propias ordenanzas municipales en las que se pudieran exigir la acreditación de determinados requisitos con relación a materias como tráfico rodado o peatonal, residuos domiciliarios, etc.

Por último, se estima conveniente incluir la referencia al certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente, en el caso de no ser necesario el visado colegial por virtud del Real decreto 1000/1020, habida cuenta que es el medio de acreditar el requisito de competencia legal del técnico suscribiente.

Conforme a lo anterior se propone una nueva redacción del apartado 1 subapartado g) que quedaría redactado de la siguiente manera (la modificación en negrita):

*“g) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada cuando así venga exigido por la legislación aplicable. **En caso de no exigirse tal requisito de visado, se aportará certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente.***

*Así mismo se presentará toda la documentación técnica exigida conforme a la presente ley, la legislación general de ordenación de la edificación, otras legislaciones sectoriales aplicables, u ordenanzas municipales, en materias tales como calidad de la edificación, seguridad y salud en las obras de construcción, gestión de residuos de la construcción, tráfico, etc. Dicha documentación técnica, en caso de no formar parte del proyecto, también deberá estar suscrita por técnico competente y visada por el colegio oficial correspondiente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable en materia de visado colegial obligatorio. **En caso de no exigirse tal requisito, se aportará certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente.***

En el caso de la primera ocupación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se aportará declaración de contar con la calificación definitiva de las viviendas, indicando el número de expediente correspondiente.

SEXTA. - Nueva redacción del artículo 157 “Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas”.

- Apartado 9

Convendría el establecimiento de un plazo vinculante para el control ex post de la administración municipal como garantía de cumplimiento de la legalidad y de los derechos del promotor de la actuación o posibles usuarios o compradores, a partir del cumplimiento de dicho plazo, proceder a la inscripción en el registro de la propiedad (declaración de obra nueva). El establecimiento de una especie de “período ventana” durante



el que se produce el control ex post, en el que no se pueda entender eficaz la declaración responsable, se evitarían así situaciones como la inscripción de una obra nueva terminada, previamente al control ex post de la administración, que resulta a posteriori ser ilegal por no ajustarse al proyecto en virtud del cual se construyó.

SÉPTIMA. - Nueva redacción del artículo 159 “Control de los títulos habilitantes y ejercicio de acciones”.

Se sugiere la conveniencia de la obligación de los Ayuntamientos de publicar periódicamente la relación de declaraciones responsables presentadas para que cualquier interesado en el expediente tenga conocimiento del acto presunto y, con ello, el cómputo para el ejercicio de acciones legales contra el mismo.

OCTAVA. - Nueva redacción del artículo 163 “Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas”.

Si bien es práctica común que la tramitación de numerosas actuaciones edificatorias promovidas por la Comunidad de Madrid (y las entidades de derecho público de ella dependientes), por parte de los Ayuntamientos, se realice a través del procedimiento de concesión de licencia urbanística municipal, como si de un particular se tratara, en el art 161 de la vigente Ley 9/2001 se prevé un procedimiento especial para este tipo de actuaciones que podría incluso utilizarse en el caso de actuaciones de vivienda de promoción pública, acondicionamiento (legalización) de garajes, sedes institucionales, etc., como recientemente se ha utilizado por parte de este Organismo Público para la realización de obra de adecuación.

Tradicionalmente las legislaciones urbanísticas han previsto un régimen para este tipo actuaciones, promovidas por otras Administraciones Públicas, diferente a la licencia urbanística “ordinaria”. En este sentido, el artículo 180 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, y los artículos 7 a 9 del Reglamento de disciplina urbanística 1978, establecían un procedimiento similar al que luego se ha recogido en las distintas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas, entre ellas el citado art 161 de la Ley 9/2001 que, en el anteproyecto que nos ocupa, es objeto de modificación, pasando a ser el nuevo artículo 163.

El nuevo artículo 163, que tiene como título “*Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas*”, presenta una redacción que podría resultar confusa a la vista del desarrollo del citado precepto. De su encabezamiento parece desprenderse que se aplica sólo a una parte de los actos promovidos por otras Administraciones Públicas, concretamente aquellos no sujetos a títulos habilitantes, que según la nueva redacción no son otros que los recogidos en el nuevo artículo 160. Lo anterior, al menos aparentemente, pudiera resultar contradictorio con la referencia que se hace en el apartado 1 a los nuevos artículos (“de los recogidos en los artículos anteriores”), dado que en dichos artículos anteriores se recogen tanto los actos de uso del suelo, construcción y edificación sujetos a la intervención municipal (nuevo art 152, relativo a licencias, y nuevo art 155, relativo a declaraciones responsables) como los actos que no lo están por no requerir título habilitante para su realización (nuevo art 160). Del conjunto del artículo 163 parece desprenderse que su alcance es el de todos aquellos actos de uso del suelo, construcción y edificación promovidos por otras Administraciones Públicas, los cuales, por el hecho de realizarse en ejecución de políticas públicas, tienen un régimen específico muy diferente al que se somete la realización de los citados actos cuando es un particular quien los realiza.

En este sentido, se propone valorar la exclusión del ámbito de aplicación de este artículo, de los actos recogidos en el nuevo art 160, que como se ha dicho, son aquellos que no requieren de título habilitante por lo que parece que no tendría sentido que sí lo requieran cuando los realiza una Administración Pública.

Se destaca que en la redacción de este nuevo artículo no se ha planteado la problemática de acceso al



Registro de la Propiedad de los actos de construcción de obra nueva terminada, como podría ser el caso de una promoción de vivienda protegida de promoción pública, o de un equipamiento, ejecutados siguiendo el procedimiento de este nuevo artículo 163, tanto en el supuesto de que exista conformidad municipal con el acto pretendido como en el supuesto de que no conste tal conformidad municipal y se autorice el acto por virtud de la aprobación del Gobierno de la Comunidad. Parece no quedar resuelta la problemática que se podría plantear, en sede del Registro de la Propiedad, a la terminación de la obra cuando, junto al certificado administrativo que sustituya la escritura, se exija por el RRPP la correspondiente licencia de primera ocupación.

Para ello se plantea la posibilidad de que se valore la conveniencia de redactar un nuevo apartado en este artículo en el que se establezca un régimen similar al establecido en el nuevo art 157 apartado 9 para el acceso al Registro de la Propiedad de obras ejecutadas en virtud de una Declaración Responsable. El citado art. 157.9 parece dar respuesta a la problemática que podría plantearse con relación a la inscripción de actos de edificación y construcción de obra nueva amparados en una declaración responsable, actual fuente de conflicto no resuelta en aquellos municipios que han previsto, para determinadas obras mayores (de uso comercial y terciario), este régimen de intervención administrativa (la Declaración Responsable) en sus propias ordenanzas municipales, como es el caso del Ayuntamiento de Madrid. Desde hace años existen resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado, algunas contradictorias, abordando esta problemática que, con el citado precepto, quedaría resuelta.

Así mismo en los apartados 1, 4 y 5 se introduce el término “proyecto urbanístico”, concepto que no está definida en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y pudiera inducir a confusión en la medida que refiere a un concepto demasiado genérico, indeterminado, que puede interpretarse con un alcance distinto al que aquí se pretende. De manera generalizada el término “proyecto urbanístico” se identifica con el concepto de una actuación planificadora, urbana. Por ello, salvo mejor criterio, entendemos que resultaría más adecuado utilizar el término “proyecto de obra (o instalación) pública”, en consonancia con el sentido del nuevo artículo 163 y atendiendo a la terminología empleada en el apartado 6 de este nuevo artículo.

Se entiende que existe cierta indeterminación en cuanto al órgano que debería aprobar el citado “proyecto urbanístico” (o, como se ha dicho, de obra o instalación pública) sobre la base de los motivos de urgencia o interés general, por lo que convendría especificar el órgano competente. En el último Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid, se atribuía una competencia similar al Consejo de Gobierno de la CM (art. 193).

También se sugiere concretar el título habilitante para la primera utilización o uso de las edificaciones, construcciones o instalaciones, aprovechando el hecho de que la recepción se formaliza en un acta de recepción.

Se propone realizar alguna mención al supuesto de la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública por parte de la Administraciones Públicas distintas a la municipal, o entidades de derecho público de ellas dependientes, dado el régimen específico de tramitación de calificación previa a la que están sometidas este tipo de actuaciones. En este sentido, se propone especificar el momento en el que se debe aportar a la Administración Municipal la calificación provisional (en la comunicación al Ayuntamiento prevista en el apartado 2) y, posteriormente, la obtención de la calificación definitiva antes de la recepción de la obra que autoriza para su puesta en funcionamiento, prevista en el apartado 6.

Así mismo se observa, salvo error u omisión, que no se ha previsto comunicación al Ayuntamiento de la recepción de la obra, que habilita para su “puesta en marcha”, por lo que se propone introducir alguna comunicación en este sentido.



Por tanto, se sugieren las siguientes modificaciones al nuevo artículo 163 del Anteproyecto:

-nueva redacción del título: *“Actos de uso del suelo, construcción y edificación promovidos por otras Administraciones Públicas”* en lugar de *“Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas”*.

-nueva redacción del apartado 1: *“Los actos **de uso del suelo, construcción y edificación** promovidos por Administraciones Públicas distintas de la municipal o por entidades de derecho público de ellas dependientes y otras entidades locales, y realizados en ejecución de políticas públicas, no estarán sujetos a licencia urbanística siendo título habilitante la aprobación del proyecto **de obra o instalación pública** por el órgano competente en la materia de la Administración Pública de la cual dependa dicha actuación”*.

-nueva redacción del apartado 2: *“La Administración Pública o entidad **de ella dependiente** de la cual dependa el proyecto **de obra o instalación pública** deberá comunicar al Ayuntamiento la documentación acreditativa de dicha aprobación, así como la documentación técnica **descriptiva del acto pretendido, incluido el correspondiente proyecto de obra o instalación pública y la correspondiente calificación provisional, en el supuesto de viviendas con algún régimen de protección pública**, 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.”*

-nueva redacción del apartado 4: *“En caso de disconformidad expresa la Administración Pública o entidad de derecho público de ella dependiente de la que dependa el proyecto urbanístico adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones hechas al Ayuntamiento. (...)”*.

-nueva redacción del apartado 5: *“El **Consejo de Gobierno** de la Comunidad de Madrid (...)”*

-nueva redacción del apartado 6: *“Por último, el **acta de recepción** de las obras por la Administración Pública o entidad de derecho público de ella dependiente titular del proyecto **de obra o instalación pública se comunicará al Ayuntamiento** y sustituirá, a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera el **inicio del uso o primera utilización de las edificaciones, construcciones o instalaciones** llevadas a cabo. En el caso de actuaciones de promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, no se procederá a efectuar la citada comunicación al Ayuntamiento hasta que no se hubiere obtenido la correspondiente calificación definitiva”*.

-nueva redacción de apartado 7: *“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 de la resolución de la Administración Pública o entidad de derecho público dependiente de la que dependa el Proyecto y, en el caso de obras terminadas, además, el acta de recepción de la obra por parte de la citada Administración Pública”*.

NOVENA. – Nueva redacción de la Disposición Transitoria Única “Régimen transitorio”.

Existe un vacío legal en la actual Ley 9/2001 en cuanto a si deben o no obtener licencia de primera ocupación o utilización los edificios de viviendas promovidos por las Administraciones Públicas o entidades de derecho público de ellas dependientes que hubieran sido recepcionados con carácter previo a la entrada en vigor de la vigente Ley 9/2001, y que estando sometidos a algún régimen de protección pública cuentan con calificación definitiva, considerando que la misma constituye título habilitante suficiente para su primera



ocupación o utilización, en virtud de la interpretación de la legislación en material de vivienda protegida que se encontraba vigente en el momento de la promoción de dichas actuaciones. Este mismo vacío legal se produce en el caso del uso y funcionamiento de los garajes adscritos a tales promociones de vivienda protegida, también amparados por la citada calificación definitiva.

Esta problemática ha sido tratada en el informe emitido por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras (actual Consejería de Vivienda y Administración Local), de fecha 25.04.2019, que se adjunta a la presente como **ANEXO 1**, en el que se aborda el vacío legal existente en el caso de los garajes de promociones de vivienda del IVIMA de los años 80 y 90 (actual Agencia de Vivienda Social) en el ámbito territorial del Ayuntamiento de Madrid (se adjunta como **ANEXO 2** listado de promociones de la AVS en esta situación)

Respecto a la problemática tratada en el citado informe, se considera que puede ser similar a la existente en el caso de promociones de vivienda de otras Administraciones Públicas, como es el caso de las destinadas a colectivos de funcionarios (FCSE) o profesionales, y cuyo alcance sería el conjunto de municipios de la Comunidad de Madrid.

En resumen, la problemática es la siguiente:

1.- La LPO surge en 1989, y antes se concedía la Cédula de Habitabilidad, (creada por la Orden de 16 de marzo de 1937 y establecida por el Decreto de 23 de noviembre de 1940, ambas normas del entonces Ministerio de la Gobernación, estando sujeta al procedimiento regulado por el Decreto 469/1972, de 24 de febrero, del Ministerio de la Vivienda, reformado puntualmente en cuanto a viviendas de protección oficial por el Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo y modificado posteriormente por el Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, ambos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo).

2.- Las promociones construidas por el entonces I.N.V., I.P.P.V. e I.V.I.M.A. hasta los años 90, calificadas definitivamente de V.P.O., (con arreglo al R.D. 1133/1978 de 22 de febrero, sobre actuaciones de remodelación y realojamiento en determinados barrios de Madrid, así como con arreglo a los decretos estatales de Calificación – en su mayoría a Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrollaba el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre Política de Vivienda), no disponían o no se encontraban las correspondientes Cédulas de habitabilidad, en virtud del citado Decreto 469/1972 de 24 de febrero, que establecía en su artículo 3º, párrafo tercero, que “están exentas de la exigencia de la Cédula de Habitabilidad, las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al Régimen de Viviendas de Protección Oficial”.

Posteriormente en el en el R.D. 1320/1979 de 10 de mayo, se modificó este artículo que quedó como sigue: *“Están exentas de la exigencia de la Cédula de Habitabilidad, las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al Régimen de Viviendas de Protección Oficial, así como las segundas y posteriores ocupaciones de las viviendas que, siendo propiedad de los Patronatos de Casas de las Fuerzas de Seguridad del Estado, de casas para Militares y Patronatos de Casas para Funcionarios Públicos, sean cedidas en régimen de alquiler”*.

3. – En este sentido la este Organismo Público ha transmitido al Ayuntamiento de Madrid que mientras estuvo vigente la cedula de habitabilidad (hasta 1989) quedaba perfectamente regulado mediante el otorgamiento de la Calificación definitiva - que era el documento que otorgaba la legalidad y cumplimiento de todos los requisitos de habitabilidad y funcionamiento de esas promociones, incluidos sus garajes- el cumplimiento de todos los requisitos para la entrega y ocupación de esas viviendas y sus garajes.

De hecho las promociones de los entonces I.N.V., I.P.P.V. e I.V.I.M.A. nunca tuvieron cédulas de habitabilidad, bastaba la calificación definitiva.

Tras varios años de cooperación entre este Organismo Público y el Ayuntamiento de Madrid con el fin de dar
Basílica, 23
28020 Madrid





Comunidad
de Madrid

una solución a esta problemática, hasta la fecha no se ha resuelto la misma. A lo anterior se añade que este Organismo Público es titular de varias promociones, sobre todo en Palomeras, construidas con posterioridad a 1989 y que tampoco tienen LPO (cuando por esas fechas ya estaba en vigor la LPO), para las que no se aplicarían las previsiones recogidas en los textos normativos expuestos anteriormente, si bien también cuentan con calificación definitiva.

En esta situación de vacío legal, se trataría de introducir una disposición transitoria exima de título habilitante la primera ocupación o utilización de edificios de viviendas promovidos por las Administraciones Públicas o entidades de derecho público de ellas dependientes que hubieran sido recepcionados con carácter previo a la entrada en vigor de la vigente Ley 9/2001, que estando sometidos a algún régimen de protección pública cuenten con calificación definitiva. El mismo régimen de innecesariedad de título habilitante se extendería al uso y funcionamiento de los garajes de los mencionados edificios que se encuentran amparados por la citada calificación definitiva. Todo ello sin perjuicio del título habilitante urbanístico que exijan nuevas actuaciones en dichas promociones, como es el caso de la adaptación de la instalaciones técnicas que pudiera corresponder realizar en virtud de la normativa técnica vigente en cada momento.

Por tanto, se sugiere la siguiente modificación de la Disposición Transitoria Única del Anteproyecto, añadiendo un nuevo apartado 4:

4. No requerirá título habilitante la primera ocupación o utilización de edificios de viviendas promovidos por las Administraciones Públicas o entidades de derecho público de ellas dependientes que hubieran sido recepcionados con carácter previo a la entrada en vigor de la vigente Ley 9/2001, que estando sometidos a algún régimen de protección pública cuenten con calificación definitiva. El mismo régimen de innecesariedad de título habilitante se aplicará al uso y funcionamiento de los garajes de los mencionados edificios, sin perjuicio del título habilitante urbanístico que exija la realización de nuevos actos de construcción o uso sobre los mismos.

En Madrid, a la fecha de la firma

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gonzalo Ruiz Gálvez





En relación con su escrito de fecha 10 de abril de 2019 y número de documento 50/064082.9/19, en el que solicitan las correspondientes Cédulas de Habitabilidad de aquellas promociones en las que la Agencia de Vivienda Social ha previsto la regularización de sus garajes, se indica:

La cédula de habitabilidad ha venido siendo el documento administrativo que reconocía el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose por tales las condiciones técnicas e higiénico-sanitarias que deben cumplir las viviendas, y que están establecidas por la Orden de 29 de febrero de 1944, del Ministerio de la Gobernación sobre condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Dicha cédula fue creada por la Orden de 16 de marzo de 1937 y establecida por el Decreto de 23 de noviembre de 1940, ambas normas del Ministerio de la Gobernación, estando sujeta al procedimiento regulado por el Decreto 469/1972, de 24 de febrero, del Ministerio de la Vivienda, sobre simplificación de trámites para expedición de la Cédula de Habitabilidad, que establece en su artículo 3, párrafo tercero:

“Están exentas de la exigencia de la Cédula de Habitabilidad, las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al Régimen de Viviendas de Protección Oficial”.

Este artículo fue posteriormente modificado por el Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y quedó redactado como sigue:

“Están exentas de la exigencia de la Cédula de Habitabilidad, las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al Régimen de Viviendas de Protección Oficial, así como las segundas y posteriores ocupaciones de las viviendas que siendo propiedad de los Patronatos de Casas de las Fuerzas de Seguridad del Estado, de casas para Militares y Patronatos de Casas para funcionarios Públicos, sean cedidas en régimen de alquiler”.

Es por esto, que en la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación no se han expedido Cédulas de Habitabilidad para las viviendas calificadas definitivamente bajo algún régimen de protección, sino que para ellas se ha expedido la correspondiente Cédula de Calificación Definitiva de viviendas protegidas, que tiene carácter de Resolución Administrativa y en la que se indica la normativa de vivienda a la que se acoge.



Entre las promociones de viviendas protegidas promovidas por la Agencia de Vivienda Social existe un gran número de ellas, acogidas a las disposiciones del Real Decreto 1133/84, de 22 de Febrero. Respecto a ello, cabe indicar que el Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero, sobre actuaciones de remodelación y realojamiento en determinados barrios de Madrid, se propone al amparo de la disposición transitoria primera del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas, y en él se adoptan medidas especiales para llevar a cabo las distintas operaciones de remodelación inmobiliaria y realojamiento de residentes de determinados barrios en Madrid, para la eliminación del chabolismo y de la infravivienda.

Dicho Real Decreto, en su artículo 2 establece:

“Las promociones de viviendas de protección oficial iniciadas al amparo del punto anterior se conceptuarán como de promoción directa del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, regulándose por la normativa que en materia de vivienda estaba vigente con anterioridad al Real Decreto 3148/1378, de 10 de noviembre, y por lo dispuesto en este Real Decreto. El Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y las restantes disposiciones en materia de vivienda con vigencia posterior a éste serán de aplicación en defecto de la normativa anteriormente referida.”

A tal efecto, el artículo 17 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda relaciona los documentos que deben acompañar toda solicitud de calificación definitiva de viviendas de protección oficial y que son los que a continuación se indican:

- a) Licencia Municipal de Obras.
- b) Proyecto de ejecución final, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, aprobado, en su caso, por la Oficina de Supervisión de Proyectos a que se refiere la Ley de Contratos del Estado, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.
- c) (...)
- d) Certificado del Arquitecto-Director, acreditando que las obras en edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y **cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de protección oficial.**
- e) (...)
- f) (...)
- g) (...)



Por último indicar, que el Decreto 133/2002, de 18 de julio, tiene por objeto establecer un procedimiento simplificado para la calificación legal de las viviendas promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid al amparo de algún régimen de protección, sin que de ello se derive la exención del cumplimiento de la normativa exigible a las viviendas protegidas.

En resumen, la expedición de la Cédula de Calificación Definitiva de viviendas protegidas por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, es un documento suficiente para dar carta de legalidad a la promoción finalizada al amparo de la normativa vigente en materia de vivienda protegida en cada caso.

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION

Firmado digitalmente por JOSE MARIA GARCIA GOMEZ
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2019.04.25 12:27:15 CEST
Huella dig.: 7e845ae15385cf48abe07907b3ddf23af72efbce

Fdo.. José María García Gómez



GARAJES CUYA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO NO EXISTE O NO SE ENCUENTRA, Y CON PRIORIDADES COMERCIALIZACIÓN

PRIORIDAD	REFERENCIA	DIRECCIÓN	Nº PLAZAS	Nº VIVIENDAS	¿PLAZAS VINCULADAS?	CHAPA DE VADO	LICENCIA	CALIFICACION DEFINITIVA FECHA	DECRETO DE CALIFICACION
6	9016.07.04	PUENTE DE VALLECAS - Lago Mirim 2, Lago Nicaragua 3 y 5	18 (9 x 2)	121	No vinculadas		NO	01/02/1993	RD 1133/84 VPP
8	9167.01.01	USERA - Padul 14-20, Salobreña 1-3 y Albuñuelas 11-13	143	134	No vinculadas		NO	17/01/2003	RD 224/89 VPO ESPECIAL
TOTAL			730						

LOCALES GARAJES QUE NO DISPONEN DE LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO O NO SE ENCUENTRA

DISTRITO	GRUPO	DIRECCION	Nº PLAZAS	Vinculadas	LICENCIA	CALIFICACION DEFINITIVA FECHA	DECRETO DE CALIFICACION	Actuaciones Patrimonio
Moratalaz	9168-01-01	Calle de Mérida,Nº 14 - GAR	81	0	NO	11/03/2003	1932/91 VPO ESPEC	Encontrada LICENCIA DE ACTIVIDAD 1995
Moratalaz	9168-01-01	Calle de Mérida,Nº 24 - GAR	80	0	NO	11/03/2003	1932/91 VPO ESPEC	Encontrada LICENCIA DE ACTIVIDAD 1995
Puente de Vallecas	9016-07-01	Calle del Río Grande,Nº 3	6	0	NO	08/04/2003	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-01	Calle del Arroyo Del Olivar,Nº 81	12	0	NO	08/04/2003	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-01	Calle del Arroyo Del Olivar,Nº 83	11	0	NO	08/04/2003	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-06	Calle del Río Colorado,Nº 1 - D	1	0	NO	10/05/1993	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-06	Calle del Río Colorado,Nº 1 - C	2	0	NO	10/05/1993	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-06	Calle del Río Colorado,Nº 1 - B	3	0	NO	10/05/1993	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-06	Calle del Río Colorado,Nº 1 - A	5	0	NO	10/05/1993	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-06	Calle del Río Colorado,Nº 4	9	0	NO	10/05/1993	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-06	Calle del Río Colorado,Nº 6	8	0	NO	10/05/1993	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-06	Calle del Lago Maracaibo,Nº 13 - 2	4	0	NO	10/05/1993	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-06	Calle del Lago Maracaibo,Nº 13 - 4	2	0	NO	10/05/1993	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-06	Calle del Lago Maracaibo,Nº 13 - 5	2	0	NO	10/05/1993	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
Puente de Vallecas	9016-07-06	Calle del Lago Maracaibo,Nº 13 - 3	5	0	NO	10/05/1993	RD 1133/84 VPP	Encontrada Licencia de Obras
TOTAL			440					

GARAJES EN PROMOCIONES SIN LICENCIAS CON DIVISIÓN HORIZONTAL

Distrito	Grupo	Dirección	Plazas libres	Vinculadas	SITUACIÓN (22 junio 2018)	CALIFICACION DEFINITIVA FECHA	DECRETO DE CALIFICACION	TIPO CALIFICACION
	9124.01.01	Avda. Doctor García Tapia 1-23 y Félix Rodríguez de la Fuente 3-73	160		No licencia en Archivo AVS. No tiene licencia en Ayto	31/10/1990	RD LEY 31/78	VPP
Carabanchel	9115-01-01	C/ Del General Ricardos 272	200	0	No licencia en archivo ni en Ayto	24/11/1987	RD LEY 31/78	VPP
	9133-03-02	C/ El Toboso 45	42	0	No licencia en archivo ni en Ayto	29/04/2003	D 100/86	VPP
Pavones Este	9032.02.01	Avda. Doctor García Tapia 163, Ciudad Encantada, Lyon y Rabat	128	120	No licencia en Archivo AVS. Tiene licencia de obras. Tiene solicitud licencia acondicionamiento garaje y proyecto.	12/02/2003	RD 1932/91	VPO ESPECIAL
Valdebernardo	9200.03.01	Indalecio Prieto 19 y La Raya 18	160	150	No licencia en Archivo AVS. REVISADO expediente Ayto. tiene Licencia de obras/actividades	12/02/2003	RD 1932/91	VPO ESPECIAL
Puente de Vallecas	9137.04.01	Avda. Buenos Aires, Cleopatra, Diligencia y Tristana	114		No licencia en Archivo AVS. Expediente Ayto encontrada SOLICITUD LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO (presentada por Marta Calvo)	11/03/2003	RD 1932/91	VPO ESPECIAL
Puente de Vallecas	La mayoría		800					
TOTAL			1604					

LOCALES GARAJE SIN DIVISIÓN HORIZONTAL NI LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO

Distrito	Grupo	Dirección	Plazas libres	CALIFICACION DEFINITIVA FECHA	DECRETO DE CALIFICACION	TIPO DE CALIFICACION
USERA	9030-02-01	C/ Visitación 2,	30	27/11/1992	RD 1133/84	VPP
	9030-02-01	C/ Visitación 10	12	27/11/1992	RD 1133/84	VPP
	9030-02-01	C/ Visitación 26	15	27/11/1992	RD 1133/84	VPP
	9030-02-01	C/ Remodelación de Almendrales	30	27/11/1992	RD 1133/84	VPP
	9030-01-01	C/ Hernandez Requena 5	30	02/10/1987	RD 1133/84	VPP
Moratalaz	9124-01-01	C/ Félix Rodríguez de la Fuente 63	160	31/10/1990	RD LEY 31/78	VPP
	9168-02-01	Molina de Segura 23	70	27/05/2003	RD 1932/91	VPO ESPECIAL
	9168-02-01	Molina de Segura 29	70	27/05/2003	RD 1932/91	VPO ESPECIAL
Fuencarral	9134-03-01	Avda de Salas de los Infantes 9	121	29/04/2003	D 100/86	VPP
	9134-03-01	Avda de Salas de los Infantes 13	80	29/04/2003	D 100/86	VPP
Carabanchel	9027-02-01	Cº Alto de San Isidro 17 bis		19/12/1990	RD LEY 31/78	VPP
	9027-02-01	Cº Alto de San Isidro 23 bis		19/12/1990	RD LEY 31/78	VPP
	9027-04-01	C/ Manuel Fernández Caballero	116	27/05/2003	RD 1133/84	VPP
	9023-04-01	C/ Martínez Page 13	40	08/04/2003	RD 1133/84	VPP

Tetuán	9022-04-06	Palmera 20 y Geranios 36	69	10/04/2003	RD 1133/84	VPP
Puente de Vallecas	9116-05-01	C/ Concejo de Teverga 22 y 24	26	11/03/2003	RD 1932/91	VPO
	9137-01-01	Avda de Palomeras 14	34	02/09/1993	RD LEY 31/78	VPP
	9911-01-02	Arenas de Iguña	120	23/10/2009	D 11/31	VPP
	Sin dar de alta	Puerto Costabona	235			
	sin dar de alta	Javier de Miguel	82			
	9132-04-01	C/ de la Pimienta 19	76	29/04/2003	D 100/86	VPP
	9132-06-01	C/ Alcocer 5	94	21/01/2003	D 43/97	VPPA
	9205-02-01	Estaño 12	21	27/05/2003	RD 1186/98	VPO ESPECIAL
TOTAL			1.449			