

## Modificación Ley del Suelo. Agilización, reducción de plazos y simplificación burocrática

El 15 de octubre de 2020, fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la **Ley 1/2020, de 8 de octubre por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“CAM”)** para el impulso y reactivación de la actividad urbanística (la “Ley del Suelo”), modificación aprobada el pasado 2 de octubre por la Asamblea de la CAM.

La modificación de la Ley del Suelo introduce medidas **priorizando los mecanismos de declaración responsable y comunicación previa** para aquellas actuaciones que, por su idiosincrasia, no tienen la necesidad de ser objeto de control mediante un acto reglado como es el del otorgamiento de una licencia urbanística. Sigue la senda de otras Comunidades Autónomas como Andalucía (Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva).

La modificación obedece a la necesidad de adoptar medidas que mejoren la eficiencia y la competitividad del tejido productivo, contrarrestando con ello un ciclo económico adverso y para fomentar la inversión, la supervivencia de promotores y el mantenimiento del empleo.

**Las modificaciones introducidas en virtud de la reforma agilizan notablemente los procesos urbanísticos y de construcción, viniendo a reducir plazos, simplificar la burocracia administrativa**, y, en definitiva, aumentar la seguridad jurídica en lo que respecta a la obtención de autorizaciones, permisos y licencias; lo que redundará en beneficio del inversor, del promotor y del comprador final. Se toma por fin conciencia de la penalización que supone la demora en los plazos para la obtención de licencias y su repercusión tanto sobre el precio final del producto como el desarrollo de actividad económica.

La reforma afecta únicamente a la Sección 2ª del Capítulo III del Título IV de la Ley. Se establece una nueva regulación a este Capítulo 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.

**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 este mecanismo en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria.

## Analizamos artículo por artículo las novedades:

### Artículo 151

Se definen los títulos habilitantes de naturaleza urbanística: la licencia urbanística y la declaración responsable.

### Artículo: 152

Se reducen considerablemente los actos que quedan sujetos a la obtención de licencia urbanística regulados en el antiguo artículo 151, que son los de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo y afectan 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.

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.

Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.

Las obras y los usos provisionales que se regulan en esta Ley.

### Artículo 153

Se regula el régimen y alcance de las licencias con dos importantes novedades:

La de los proyectos parciales, fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos, a los que podrá otorgarse, si fuera factible técnicamente, licencia, quedando vinculada a las posteriores aprobaciones del proyecto de obras principal.

En obras complejas, pero de clara viabilidad del proyecto, se prevé un programa de autorización por partes autónomas de las obras, que se entenderán otorgadas condicionadas a la licencia definitiva.

### Artículo 154

Regula el procedimiento de otorgamiento de licencias con las siguientes novedades:

Cuando se requiera control ambiental, el expediente será objeto de resolución única. La denegación en el informe ambiental desestimatorio pondrá fin al procedimiento sin necesidad de resolver sobre la licencia.

Obtenida la licencia con proyecto básico, si no se producen en el proyecto de ejecución modificaciones sustanciales, bastará con presentar mediante declaración responsable el proyecto de ejecución.

Resolución del procedimiento en tres meses y la suspensión del procedimiento, para la emisión de otros informes, no podrá exceder de tres meses.

Único requerimiento de subsanación de deficiencias.

Silencio administrativo: desestimatorio

Artículo 155

Regula la declaración responsable, ampliando los supuestos:

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.

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.

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

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.

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.

Los cerramientos de parcelas, obras y solares.

Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

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

Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.

Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.

La instalación de casetas prefabricadas de menor entidad.

La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.

Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

#### Artículo 156

Regula el contenido de las Declaraciones Responsables, que deberán incorporar:

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

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

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.

El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de la declaración.

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

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.

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

#### Artículo 157

Régimen y efectos de las Declaraciones Responsables

La mera presentación habilita el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación. Se mantienen las potestades municipales de comprobación, control e inspección en requisitos y adecuación a lo presentado.

Para primera ocupación de nueva planta, casas prefabricadas, edificios e instalaciones se deberá manifestar con un mes de antelación la intención de llevar a cabo el acto pretendido con certificado final de obra o instalaciones. Transcurrido este plazo, si no hay manifestación de disconformidad, el interesado presentará declaración responsable cuyo contenido habilitará el ejercicio del acto pretendido (sin perjuicio del control, comprobación e inspección municipal).

En el caso de las declaraciones responsables relativas a la demolición de construcciones y edificaciones que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, se deberá manifestar al órgano municipal competente, con una antelación previa de un mes la intención de llevar a cabo la actuación pretendida. Se reproduce el mismo procedimiento indicado en el párrafo anterior para el ejercicio de la actividad.

Las modificaciones de DR requerirán una declaración complementaria.

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.

#### Artículo 158

Plazos y caducidad de títulos habilitantes.

Para las obras sujetas a licencia: 1 año para iniciar y 3 para terminar.

Para declaraciones responsables: 6 meses para iniciar y 1 año para terminar.

Se contempla la posibilidad de solicitar una sola prórroga, por plazo no superior al inicialmente previsto. Se contempla para ambos casos la declaración de caducidad del expediente por la administración.

#### Artículo 159

Control y ejercicio de acciones

Se puede ejercer en cualquier momento y si existen irregularidades exigir la adecuación mediante el correspondiente expediente de reposición de legalidad. Las denuncias presentadas en ejercicio de la acción pública, deberán ser comprobadas y en su caso, inspeccionadas.

#### Artículo 160

Actos no sujetos a títulos habilitantes.

Se reproducen las mismas que hasta ahora contemplaba el artículo 4 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias del Ayuntamiento de Madrid.

#### Artículo 161

Efectos de la entrada en vigor de un nuevo planeamiento urbanístico

Si esta iniciada la edificación, se podrá revocar el título o bien permitir la terminación de las obras, quedando en situación de fuera de ordenación.

De no haberse iniciado la edificación, procederá la revocación del título habilitante.

En ambos casos, se incoará expediente con audiencia al interesado y en la resolución se establecerá la indemnización que corresponda.

#### Artículo 162

Obligaciones de empresas suministradoras de servicios

Las empresas suministradoras exigirán el título habilitante para la contratación provisional de los servicios. Se vincula el plazo máximo de contrato provisional al establecido en la licencia o para la declaración responsable.

Para la contratación definitiva, se exigirá el documento que justifique la solicitud de la primera ocupación.

#### Artículo 163

Coordinación entre Administraciones públicas.

Se establece un procedimiento de comunicación y control por la administración local en aquellas actuaciones promovidas por otras administraciones con el fin de cumplir y adaptar las mismas a la normativa local.

Régimen transitorio

Se puede desistir de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta modificación con el fin de iniciar una nueva tramitación acorde con el nuevo marco.

Los Ayuntamientos deberán en el plazo de un año adaptar sus ordenanzas municipales.

(Cases&Lacumbre / MA abogados )