

---

# Reforma de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

Legal flash Derecho Público

15 de octubre de 2020

El 15 de octubre de 2020 se ha publicado 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, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.



---

La Ley 1/2020 de la Comunidad de Madrid, que entrará en vigor el próximo 4 de noviembre, incorpora importantes novedades para empresas del sector inmobiliario y para los operadores que realicen actuaciones en terrenos o inmuebles situados en Madrid. La reforma modifica el actual marco jurídico del régimen de las licencias urbanísticas, priorizando la figura de la declaración responsable urbanística.

## Principales novedades

- > Reducción de las actuaciones sujetas a licencia urbanística y priorización del mecanismo de declaración responsable urbanística
- > Sustitución de la licencia de primera ocupación y funcionamiento por una declaración responsable urbanística
- > Se regulan supuestos no sujetos a la obtención de título habilitante urbanístico
- > Nueva regulación del régimen de revocación de títulos habilitantes disconformes de forma sobrevinida con el planeamiento



---

### Priorización de la figura de la declaración responsable

- Se reducen las actuaciones sujetas a licencia urbanística 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 previa que conllevan las licencias. El objetivo es mejorar la eficiencia de las Administraciones envueltas en los procesos de otorgamiento de estos permisos y, en particular, reducir los dilatados plazos de tramitación aparejados a la técnica autorizatoria previa.
- Entre las actuaciones más relevantes que quedan sujetas al régimen de declaración responsable se encuentran las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, siempre y cuando no tengan carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta; así como la primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta, casas prefabricadas y edificios e instalaciones en general.
- Además de las anteriores, se sujetan a declaración responsable las siguientes actuaciones:
  - a) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico.
  - 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.
  - c) Agrupaciones de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
  - d) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la [Ley 2/2012](#), de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.
  - e) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
  - f) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, siempre y cuando no cambien el uso característico del edificio.
  - g) Colocación de elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.



- h) Actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
  - i) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.
  - j) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.
  - k) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.
- > Habilitan al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el mismo día de su presentación (sin perjuicio de las labores de comprobación, control e inspección). No obstante, en ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.
  - > Las declaraciones responsables serán objeto de control posterior por parte del Ayuntamiento o entidades colaboradoras, emitiéndose, en caso de control favorable, un acta de conformidad.
  - > Se regula la posibilidad para el interesado de comprobar la viabilidad urbanística de la actuación con carácter previo a la presentación de la declaración responsable pretendida, a través de la formulación de una consulta urbanística.
  - > Las modificaciones de actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación de una declaración complementaria.

---

## Reducción de actuaciones sujetas a licencia urbanística

- > Como consecuencia de la priorización de la figura de la declaración responsable, las actuaciones sujetas a licencia urbanística quedan reducidas a las siguientes:
  - a) Movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción.
  - b) Actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que precisen de proyecto, salvo los sujetos a declaración responsable.
  - c) Intervenciones en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya afecten a la totalidad de la edificación o a partes objeto de protección.
  - d) Actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase



- de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
  - f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
  - g) Otras obras y usos provisionales.
- > Se establece un plazo máximo de 3 meses para la resolución de las solicitudes de licencia urbanística. Transcurrido dicho plazo sin resolución, la solicitud podrá entenderse desestimada por silencio administrativo.
  - > Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de resolverlas (si se resuelven fuera de plazo, se deben otorgar conforme a la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver).
  - > Se regula la posibilidad de otorgar autorizaciones parciales cuando las obras presenten complejidad, pero se tenga clara la viabilidad urbanística del conjunto (programa de autorización por partes autónomas). Igualmente, cuando ello resulte viable técnicamente, se prevé la posibilidad de otorgar licencia para un proyecto parcial, fase constructiva o elemento autónomo o instalación específica, a la que se integrarán las sucesivas licencias que resulten necesarias para la totalidad del proyecto.
  - > Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de una declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales respecto al inicialmente autorizado.

---

### **Actos no sujetos a título habilitante**

- > Se excluye de la necesidad de contar con licencia previa o declaración responsable a todas aquellas obras y actuaciones urbanísticas de menor entidad, como la renovación de instalaciones eléctricas, de gas o aire acondicionado, la sustitución de acabados interiores en una única vivienda o local, alicatados, solados, pinturas, entre otros.
- > Igualmente, se excluyen las actuaciones expresamente exentas de licencia según la legislación sectorial; las actuaciones urbanísticas promovidas por los



municipios en su propio término municipal (el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística) y las actuaciones de urbanización, parcelación, segregación, agrupación u otros actos de modificación o división de fincas o predios amparados por los correspondientes proyectos de urbanización o reparcelación, según corresponda.

- > Se mantiene la exclusión relativa a los actos amparados por órdenes de ejecución municipales.
- > La reforma también establece un régimen y procedimiento específico para los actos no sujetos a títulos habilitantes de carácter urbanístico que sean promovidos por otras Administraciones Públicas en ejecución de políticas públicas y sean urgentes o de interés general.

---

### **Plazos y caducidad de las declaraciones responsables**

- > Se mantienen los plazos de eficacia temporal de los actos amparados por licencia y se regulan los relativos a la declaración responsable. En concreto, se establece un plazo de 6 meses para el inicio de las actuaciones sujetas a declaración responsable y 1 año para su finalización desde su presentación. Estos plazos son prorrogables por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa del interesado antes de la finalización de los plazos originalmente otorgados.
- > Del mismo modo que las licencias, las declaraciones responsables se someten al régimen de caducidad (declaración de oficio o a instancia de parte, previa audiencia al interesado, una vez transcurridos o incumplidos los plazos de eficacia temporal de los títulos habilitantes). La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, sin que se pueda continuar con las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la normativa urbanística vigente. Se elimina la referencia a ejecución sustitutoria o expropiación forzosa que contenía el art. 158 LSM.

---

### **Revocación de títulos habilitantes disconformes de forma sobrevenida con el planeamiento**

- > De darse la circunstancia en la que un título habilitante resulta disconforme de



forma sobrevenida con el planeamiento, el municipio tiene la obligación de actuar conforme a las siguientes reglas:

- Si estuviera ya iniciada la edificación, se podrá revocar la licencia o la declaración responsable o permitir la terminación de las obras. En el segundo supuesto, el edificio quedaría en situación de fuera de ordenación.
  - Si no estuviera ya iniciada la edificación, se podrá revocar el título habilitante.
- Estas actuaciones requieren trámite de audiencia al interesado. Si finalmente se acuerda la revocación del título habilitante, el perjudicado tiene derecho a una indemnización. Esta indemnización debe fijarse en el acuerdo de revocación y cuantificarse con base en lo establecido en la legislación estatal.

---

## Otros

- **Empresas suministradoras:** Se deberá acreditar la tenencia del título habilitante correspondiente para la contratación provisional de servicios de electricidad, agua, gas y telefonía. El plazo máximo del contrato provisional será el de la licencia urbanística o de 1 año, en el caso de actos sujetos a declaraciones responsables.

**Novedades en el régimen sancionador:** La reforma no establece grandes cambios en materia sancionadora. Principalmente, lleva a cabo una adaptación de la normativa anterior a la introducción de la figura de la declaración responsable.

---

## Entrada en vigor de la reforma y régimen transitorio

- La reforma entrará en vigor el día 4 de noviembre de 2020.
- Conforme al régimen transitorio aprobado, los procedimientos de solicitud de licencia y de declaraciones responsables iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma, se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su presentación, sin perjuicio de la posibilidad del interesado de desistir de su solicitud de licencia y optar por la presentación de una declaración responsable urbanística.



---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas

©2020 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas

