
URÍA MENÉNDEZ

Las declaraciones responsables urbanísticas
en la Comunidad de Madrid

Madrid, 15 de octubre de 2020

Índice

Objeto	3
Alcance de las licencias y de las declaraciones responsables	4
Régimen y contenido de las declaraciones responsables	8
Control de las declaraciones responsables	9
Régimen transitorio y entrada en vigor	11
Abogados de contacto.....	12

Objeto

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, da una nueva redacción, entre otros aspectos, a los artículos 151 a 163 de la Ley 9/2001. La gran novedad de esta nueva regulación reside en la introducción en el ámbito urbanístico de las declaraciones responsables

Mediante 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, publicada en el BOCM de 15 de octubre (la "**Ley 1/2020**"), se da una nueva redacción, entre otros aspectos, a los artículos 151 a 163 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (la "**LSCM**"). La gran novedad de esta nueva regulación consiste en la introducción de las declaraciones responsables en el ámbito urbanístico, aunque, no puede dejar de decirse, estos títulos jurídicos habilitantes se vienen utilizando pacíficamente en bastantes municipios de la Comunidad de Madrid, singularmente en el municipio de Madrid, habida cuenta su regulación a través de las correspondientes ordenanzas municipales y de la aplicación directa de la Ley 2/2012, de 2 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid (la "**Ley 2/2012**"), auténtica norma pionera en la previsión de declaraciones responsables en el ámbito urbanístico en la Comunidad de Madrid.

Alcance de las licencias y de las declaraciones responsables

La Ley 1/2020 únicamente prevé, como títulos habilitantes de naturaleza urbanística, las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables urbanísticas (nueva redacción del art. 151 LSCM), sin que prevea el mecanismo de las comunicaciones previas, a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones autonómicas y, por cierto, en algunas ordenanzas municipales vigentes de la Comunidad de Madrid.

Aunque la nueva regulación recoge como *numerus clausus* los supuestos sujetos a licencia urbanística (nueva redacción dada al artículo 152 LSCM), debe tenerse en cuenta que las actuaciones todavía sujetas a licencia urbanística son muy relevantes, por lo que, puede afirmarse, que la aplicación de las declaraciones responsables tiene un alcance limitado. En concreto, la nueva redacción dada al artículo 152 establece que están sujetos a licencias los siguientes actos:

- Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción 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 recogidos en el artículo 155.e) de la LSCM.
- Cualquier actuación 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.
- Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- 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. Cabe llamar la atención sobre la sujeción a previa licencia de los actos de

edificación que precisen proyecto, que conforme a lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, son los siguientes:

- 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.
- 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.
- 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.

De forma congruente con la limitación de los supuestos sujetos a licencia, la nueva redacción dada al artículo 155 LSCM establece que estarán sujetos a declaración responsable todos los actos urbanísticos que no precisen licencia urbanística. Esta definición abierta de los supuestos sujetos a declaración responsable se ve acompañada, con evidente valor didáctico, de una relación de supuestos en los que necesariamente va a funcionar la declaración responsable y que son los siguientes:

- 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 y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.

- Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- 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.
- 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, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, 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 y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o 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.

Cabe llamar la atención acerca de que se encuentran sujetas a declaraciones responsables: i) la primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y ii) todos los supuestos contemplados en la Ley 2/2012, que ya contemplaba las declaraciones responsables.

Quedan exceptuadas de licencia y de declaración responsable las siguientes actuaciones (nueva redacción artículo 160 LSCM):

- Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.
- Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico, en su caso.

- Las actuaciones urbanísticas promovidas por los municipios en su propio término municipal.
- 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.
- Las obras y los usos provisionales.

Régimen y contenido de las declaraciones responsables

La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del Ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección municipales (nueva redacción del artículo 157.2 LSCM).

La regulación del contenido de las declaraciones responsables debe realizarse por la correspondiente ordenanza municipal, pero, en su defecto, se establece el siguiente contenido (nueva redacción del artículo 156.2 LSCM):

- 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 y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En particular deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

De igual forma, deberá manifestarse por el interesado que está en posesión de la documentación que acredite el cumplimiento de dicha normativa, y que la pondrá a disposición del ayuntamiento en el caso de ser requerida. 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 las autorizaciones emitidas por otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles.
- Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable.

Control de las declaraciones responsables

Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el Ayuntamiento o sus entidades colaboradoras, que deberá regularse mediante la correspondiente ordenanza municipal (nueva redacción del artículo 159.1 y 2 LSCM).

En defecto de ordenanza municipal, rigen las siguientes reglas (nueva redacción artículo 159.3 y ss. LSCM):

- Control formal. Se comprobará la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos. De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.
- Control material. Se comprobará la conformidad con la normativa aplicable en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la declaración responsable, o en su caso, desde la presentación de la subsanación de las deficiencias formales. En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias esenciales, que no sean susceptibles de subsanación, en particular la incompatibilidad de uso o la existencia de afecciones a la seguridad o al medio ambiente que generen un grave riesgo, se ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el epígrafe anterior; esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, y podrá determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un periodo máximo de un año.
- Comprobación de la conformidad de la actuación. Se prevé la emisión por el Ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad de la actuación con la normativa aplicable a efectos, por ejemplo, de las declaraciones de obra nueva.

Sin perjuicio de las previsiones anteriores, se podrá ejercer, en cualquier momento, sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras previstas en la LSCM.

Régimen transitorio y entrada en vigor

Los procedimientos de solicitud de licencia urbanística y de declaraciones responsables urbanísticas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2020 se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su presentación; a pesar de esta regla general, el interesado podrá desistir de su solicitud de licencia y optar por la presentación de una declaración responsable urbanística.

Se prevé que, en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la Ley 1/2020, los Ayuntamientos deberán adaptar sus ordenanzas municipales a su contenido, sin perjuicio de la entrada en vigor los cambios normativos comentados; esto es, la aplicación del régimen de las declaraciones responsables recogido en la Ley 1/2020 se aplica desde su entrada en vigor y no depende de la aprobación previa de una ordenanza municipal o de su modificación.

Los cambios normativos recogidos en la Ley 1/2020 entran en vigor a los 20 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (15 de octubre de 2020).

Abogados de contacto



Antonio Gómez Cid

Socio

Urbanismo

+34 91 586 03 35

antonio.gomez@uria.com

Colegiado n.º 68-225 (ICAM)



Felipe Iglesias González

Consultor

Urbanismo

+34 91 586 03 35

felipe.iglesias@uria.com

Colegiado n.º 48.701 (ICAM)

**BARCELONA
BILBAO
LISBOA
MADRID
PORTO
VALENCIA
BRUXELLES
LONDON
NEW YORK
BOGOTÁ
LIMA
SANTIAGO DE CHILE**

www.uria.com

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico