

Septiembre 2020

Alerta informativa

Aprobación de la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid para el impulso y reactivación de la actividad urbanística

Ana López Muiña
Socia de Urbanismo y Medio Ambiente EY

Introducción

El Pleno de la Asamblea de Madrid aprobó el pasado 1 de octubre de 2020 la modificación de la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid para el impulso y reactivación de la actividad urbanística con los únicos votos a favor de los 36 diputados que suman PP, Cs y Vox.

Esta modificación, tramitada por el procedimiento de lectura única, se concibe como un balón de oxígeno para el sector inmobiliario y de la construcción tan afectado por la crisis económica provocada por la pandemia del COVID 19: se consigue flexibilizar los procedimientos administrativos regulados en dicha ley y agilizar plazos de tramitación reduciendo la carga administrativa de los proyectos urbanísticos sustituyendo en la mayoría de los casos la licencia urbanística por declaración responsable y dando más protagonismo en la tramitación a los promotores.

La aprobación de esta modificación se realizó en una sesión no exenta de polémica en la que los grupos políticos Más Madrid y Unidas Podemos denunciaron la validez del acuerdo por haberse adoptado sin contar con el quorum necesario a estos efectos, por lo que no se descarta la posibilidad de que dichos grupos políticos emprendan acciones legales contra la aprobación de esta modificación.

Modificación del actual marco jurídico recogido en la vigente Ley del Suelo

La Administración autonómica madrileña ha acometido, mediante esta modificación de la vigente Ley del Suelo, una auténtica transformación del régimen autorizatorio actual, manteniendo la necesidad de autorización administrativa previa solamente para aquellos supuestos en los que así viene determinado por la normativa básica estatal. De esta manera, se prioriza el mecanismo de la declaración responsable en aquellas actuaciones que, por su naturaleza, no tienen un impacto relevante técnico y ambiental.

El contenido de esta modificación establece una nueva estructura para el Capítulo III del Título IV de la Ley 9/2001, dividiéndose en dos nuevas secciones: a) intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación; y b) intervención de otras Administraciones Públicas en actos de uso del suelo, construcción y edificación.

Además, se introduce el concepto de "título habilitante de naturaleza urbanística", para referirse, en general y conjuntamente, a las licencias urbanísticas, órdenes de ejecución o declaraciones responsables urbanísticas.

Intervenciones sujetas a licencia urbanística municipal

Con esta modificación se reducen considerablemente los actos que siguen sometidos a la previa concesión de una licencia urbanística, que son los siguientes:

- ▶ Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado.
- ▶ Los actos de edificación de nueva planta, intervenciones en edificios que alteren su configuración arquitectónica o intervención total en edificaciones catalogadas o protegidas.
- ▶ Las talas y el trasplante de árboles.
- ▶ La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares.
- ▶ Las obras y los usos provisionales.

Como novedades del procedimiento de licencia urbanística:

- ▶ Se confirma el sentido negativo del silencio administrativo de los actos sujetos a licencia urbanística conforme a lo ya previsto al respecto en la legislación estatal.
- ▶ Se impone la licencia única para intervenciones que impliquen obra y actividades sujetas a control ambiental.
- ▶ Si la licencia de obras se obtiene conforme a un proyecto básico, bastará para iniciar la actuación la presentación del proyecto de ejecución mediante declaración responsable, salvo que se modifiquen sustancialmente los parámetros urbanísticos aprobados con el proyecto básico (en cuyo caso habría que solicitar y obtener licencia urbanística del proyecto modificado).

Intervenciones sometidas al trámite de declaración responsable

El nuevo texto aprobado extiende considerablemente los supuestos sujetos a declaración responsable y que, en consecuencia, permiten ejecutar la actuación pretendida desde el día de su presentación.

Las actuaciones urbanísticas sujetas a declaración responsable son las siguientes:

- ▶ **Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva que no tengan carácter residencial ni público y que se desarrollen en una sola planta;**
- ▶ **obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre edificios existentes que no impliquen una variación esencial de su composición exterior y estructura y que no requieran un proyecto de obras;**
- ▶ **la primera ocupación de edificaciones de nueva planta, casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general;**
- ▶ **agrupación, parcelación, segregación y división de terrenos;**

- ▶ **obras y actividades comerciales** sujetos a las leyes de liberalización del comercio;
- ▶ **cerramientos** de parcelas, obras y solares;
- ▶ **demoliciones** de construcciones sin protección ambiental o histórico-artística;
- ▶ **elementos de publicidad exterior**;
- ▶ **los cambios del uso de los edificios** e instalaciones, salvo que se quiera cambiar el uso característico;
- ▶ **los actos de uso del vuelo**;
- ▶ **las instalaciones de casetas prefabricadas**;
- ▶ **reparación de instalaciones y construcciones en el subsuelo en suelo urbano**;
- ▶ **las catas, sondeos o prospecciones**.

Como **especialidades de procedimiento de los actos de primera ocupación y demolición**, la modificación de la ley aprobada establece la **obligación de anticipar la documentación con un plazo de 1 mes a la actuación pretendida**. Si, una vez transcurrido el plazo señalado, la administración no manifestara su disconformidad, el interesado podrá presentar la declaración responsable, de tal manera que su contenido le habilitará para el ejercicio del acto pretendido.

Y, en cuanto a los plazos, los actos amparados en una declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación. Se prevé la concesión de prorrogas por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto. Esta previsión introducida por la modificación aprobada discrepa de los plazos de ampliación previstos por la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común, que dispone que la ampliación no podrá exceder la mitad del plazo inicialmente concedido.

Otras novedades respecto a las declaraciones responsables que expresamente regula esta modificación de la ley son las siguientes:

- ▶ Las ordenanzas municipales no podrán obligar a los solicitantes a presentar datos y documentos no exigidos por la normativa.

- ▶ Para que se autoricen e inscriban escrituras de declaración de obra nueva de actuaciones edificatorias sometidas a declaración responsable no se podrá exigir la exhibición de licencia urbanística si no es exigible conforme a esta ley.

Quizás en este último punto ha faltado incluir en la modificación aprobada la necesidad de adaptar la normativa ECO de tasaciones inmobiliarias a lo previsto en esta modificación de la Ley. Y ello porque dicha normativa ECO impone la inclusión en las tasaciones de advertencias y condicionados relativas a la obtención de licencias de obras que no resultarían requeridas conforme a ley dificultando la financiación de activos sujetos legalmente a declaración responsable.

Actos urbanísticos no sujetos a título habilitante alguno

Según la modificación aprobada de la ley **no sería necesaria** ningún tipo de título habilitante para todas aquellas actuaciones de menor entidad, como, por ejemplo, la sustitución de acabados interiores y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, renovación de instalaciones eléctricas o aires acondicionados y limpieza de solares, entre otros, sin perjuicio de la necesidad de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública.

En este punto quizás ha faltado aclarar si se incluyen como actuaciones no sujetas a título habilitante la instalación de equipos de energía renovable (geotermia, placas solares o fotovoltaicas por ejemplo) en las edificaciones existentes, pues a pesar de las medidas que en general la Comunidad de Madrid pretende implementar para conseguir un territorio más verde y sostenible no se ha incluido ninguna mención a este tipo de instalaciones en la modificación de la ley.

Régimen Transitorio

La modificación aprobada permite, a elección de los interesados, desistir de los procedimientos de solicitud de licencias en curso para poder optar por la aplicación de la nueva regulación.

Nuestros servicios legales de urbanismo

En EY tememos un amplio bagaje en la asesoría legal especializada en normativa urbanística y sectorial vigente. Nuestro equipo de expertos en el sector tiene un sólido conocimiento de la normativa más avanzada en la materia y trabaja con una red de profesionales con conocimientos en todas las áreas de Derecho Público.

- ▶ Modificación de Ordenanzas de tramitación de licencias de los municipios para la adaptación de las mismas a las modificaciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- ▶ Asesoramiento y tramitación de toda clase de permisos municipales y autorizaciones autonómicas, tanto en materia urbanística como medioambiental.
- ▶ Proceso de revisión legal (*Due Diligence*) en materia urbanística y asesoramiento para el cumplimiento de la normativa sectorial.
- ▶ Tramitación de proyectos de incidencia supramunicipal y representación ante distintas Administraciones públicas.
- ▶ Llevanza de órganos de administración de entidades urbanísticas colaboradoras de naturaleza pública y privada, en calidad de secretaría jurídica y técnica.

Para cualquier información adicional con respecto a esta alerta, contacte con:

Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Ana López Muña

Ana.Lopez.Muina@es.ey.com

Puede consultar las últimas [alertas fiscales y legales](#) en nuestro [Centro de Estudios EY](#)

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en ey.com.

© 2020 Ernst & Young Abogados, S.L.P.
Todos los derechos reservados.

ED None

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.

ey.com/es

Twitter: [@EY_Spain](#)

Linkedin: [EY](#)

Facebook: [EY Spain Careers](#)

Google+: [EY España](#)

Flickr: [EY Spain](#)