

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

Ana López Muña
Socia de Urbanismo y Medio Ambiente EY

Introducción

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acordó el 13 de mayo de 2020 declarar la tramitación urgente del Anteproyecto de Ley para la reforma de la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid, con la intención de tramitar su aprobación mediante el procedimiento de lectura única. Lo anterior implica que la modificación propuesta podría entrar en vigor este mismo año. La Comunidad de Madrid ya ha remitido al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid el nuevo texto legal, abriéndose el plazo de 15 días naturales para la presentación de las alegaciones desde la publicación del Anteproyecto de Ley en el BOCM, que tuvo lugar el pasado 18 de mayo.

El Anteproyecto de Ley por el que se pretende modificar la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid del año 2001 plantea la flexibilización de los procedimientos regulados en dicha ley para reducir el intervencionismo y los trámites administrativos. Pretende en definitiva reducir la carga administrativa de los proyectos urbanísticos y, con ello dar más protagonismo en la tramitación a los promotores para atraer la inversión al sector de la construcción y, con ello, reactivar la actividad económica inmobiliaria con el objetivo claro de paliar los efectos de la crisis económica provocada por el COVID 19.

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

La Administración autonómica madrileña pretende acometer, mediante esta modificación de la vigente Ley del Suelo, una auténtica transformación del régimen autorizador 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 del Anteproyecto de Ley 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

El Anteproyecto de Ley reduce considerablemente los actos que seguirían 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**. del
- ▶ 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 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 propuesta 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 en el Anteproyecto de Ley 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 convendría incluir en la modificación también la necesidad de adaptar la normativa de valoraciones ECO para tasaciones con fines hipotecarios 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 propuesta 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 convendría aclarar durante la tramitación del anteproyecto 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

Aunque los procedimientos de solicitud de las autorizaciones urbanísticas ya iniciados con anterioridad al momento en que entre en vigor la modificación de la Ley del Suelo, se tramitarán y se resolverán de acuerdo

con la normativa vigente en el momento de su solicitud, el régimen transitorio establecido en el Anteproyecto de Ley permite a los interesados desistir de sus correspondientes solicitudes para poder optar por la aplicación de la nueva regulación. Por lo tanto, lo anterior implica que, aquellos interesados que ya hayan solicitado licencias urbanísticas y su tramitación se retrase, podrán desistir de su solicitud y presentar, acto seguido, una declaración responsable, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en esta modificación de la ley para su tramitación.

Nuestros servicios

En EY tenemos 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 sobre esta alerta contacte con:

Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Ana López Muiña

Ana.Lopez.Muina@es.ey.com

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

ⁱ Ley 12/2012, de 26 de diciembre, y Ley 2/2012, de 12 de junio, respectivamente.

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](https://twitter.com/EY_Spain)

LinkedIn: [EY](#)

Facebook: [EY Spain Careers](#)

Google+: [EY España](#)

Flickr: [EY Spain](#)