

MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

- ¿Desde cuándo? Solicitudes desde la entrada en vigor de 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. (Solicitudes desde el 4 de noviembre de 2020)
- **Si lo han presentado antes pueden desistir y optar por la presentación de una Declaración responsable.**
- **Solicitudes que NO NECESITAN TITULO HABILITANTE URBANÍSTICO.**
 - 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. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
 - **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.**
- **Solicitudes que se hacen con DECLARACIÓN RESPONSABLE.**
 - 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.

→ **Solicitudes que se hacen con LICENCIA URBANÍSTICA** (*puede ser obra mayor u obra menor*)

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

→ ¿Qué es una **DECLARACIÓN RESPONSABLE**?

Es un el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

Se entenderá otorgada por un plazo de **seis meses para iniciar las obras y un año para su terminación.**

(Otorga el derecho de comenzar las obras al presentarla, pero también se puede esperar a tener respuesta por parte de la administración para más seguridad jurídica).

Aclaraciones:

En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable. *La Declaración responsable presupone que el interesado se ha informado y asesorado suficientemente y es perfectamente conocedor de la normativa de aplicación.*

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

En el caso de no subsanarse los requerimientos de la Administración, la Declaración Responsable devengará **INEFICAZ**.

→ ¿Qué debe tener una **DECLARACIÓN RESPONSABLE**?

El Ayuntamiento tiene que hacer modelos normalizados, mientras no los tenga el documento a aportar deberá contener TODOS estos documentos (si faltara alguno la solicitud podría devengar ineficaz):

- Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado (*INSTANCIA*).
- La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación. (Toda la documentación necesaria para explicar detalladamente la actuación pretendida: MEMORIA DESCRIPTIVA, CROQUIS, PLANO DE SITUACIÓN, PRESUPUESTO...).
- 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. (NOTA: es responsabilidad del interesado saber si las necesita o no, y debe hacer constar bajo su responsabilidad que lo ha comprobado)
- Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable (POR EJEMPLO: DEMOLICIONES, AGRUPACIONES DE PARCELAS, CAMBIOS DE USO..).

→ ¿Cómo se tramita una **DECLARACIÓN RESPONSABLE**?

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 recogidas en la presente Ley.

Se entenderá otorgada por un plazo de **seis meses para iniciar las obras y un año para su terminación.**

En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

En el caso de no subsanarse los requerimientos de la Administración, la Declaración Responsable devengará **INEFICAZ**.

La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho **podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo.**

El interesado siempre podrá comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

→ ¿El Ayuntamiento como controla las **DECLARACIONES RESPONSABLES**?

Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento.

En un plazo máximo de diez días 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, 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.

En un plazo máximo de tres meses se comprobará la conformidad con la normativa aplicable.

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 apartado 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.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, asimismo, se podrá ejercer, en cualquier momento, sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras previstas en esta Ley.

Deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación. Los ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

→ ¿Qué cambia en la **PRIMERA OCUPACIÓN**?

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 se tramita por **DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

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 posterior.

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y las de telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras

de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación el documento que acredite la presentación de la correspondiente declaración responsable de la primera ocupación ante el ayuntamiento correspondiente.

Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento.

En el control posterior, se comprobará, en primer lugar, 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.

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

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.

La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, para **autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad.**

En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

Cuando del procedimiento de comprobación posterior resulte que la edificación no cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, **la Administración en el plazo de seis meses deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada.**

Esta resolución obligará también 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, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

→ ¿Se modifican las **LICENCIAS URBANÍSTICAS**?

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia urbanística.

Cuando además de licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a **control ambiental**, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si la resolución ambiental fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose en forma unitaria.

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 la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.

El Ayuntamiento solo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias, y en su caso, mejora, que deberá notificarse al interesado dentro del mes siguiente a la presentación. **El silencio administrativo es negativo.**

Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación, a no ser que la licencia marque expresamente otros plazos. Los ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.