

LA NUEVA ORDENANZA DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y EL REGLAMENTO DE RÉGIMEN DE ENTIDADES COLABORADORAS URBANÍSTICAS

1. Introducción

El pasado 17 de mayo de 2022 se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (“BOCM”) la nueva Ordenanza 6/2022 de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas (la “Nueva Ordenanza” o la “OLDRUM”) aprobada el pasado mes de abril por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid (el “Ayuntamiento”), que entrará en vigor una vez que haya transcurrido el plazo de 1 mes desde su publicación.

Como excepción, la disposición transitoria segunda sobre la ampliación de las autorizaciones administrativas de las entidades colaboradoras y la disposición final primera sobre la modificación de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, resultan de aplicación desde el día siguiente de su publicación.

La OLDRUM (i) unifica el régimen jurídico aplicable en el ámbito local al sustituir a las tradicionales Ordenanzas de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004 (“OMTLU”) y para la Apertura de Actividades Económicas en la ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2014 (“OAAE”) cuya coexistencia ha suscitado ciertas dudas de interpretación en la práctica; e (ii) introduce criterios jurisprudenciales de los órganos jurisdiccionales y cambios legislativos que se han venido aprobando durante los últimos años en esta materia (e.g. 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 (“Ley 1/2020”)), aportando así una mayor coherencia al sistema normativo aplicable en el municipio de Madrid.

2. Contenido

El contenido de la Nueva Ordenanza se estructura en 6 títulos con 83 artículos, 7 disposiciones adicionales, 2 disposiciones transitorias, 2 disposiciones derogatorias, 4 disposiciones finales y 8 anexos que regulan de forma sucinta y clara el nuevo régimen de intervención en las obras y las actividades en el municipio de Madrid que se resume a continuación:

- (i) Título I: regula los mecanismos tradicionales que los ciudadanos tienen para acceder a la información urbanística (e.g. cédulas urbanísticas, consultas urbanísticas comunes y especiales), añadiendo como novedad el informe de viabilidad urbanística.
- (ii) Título II: establece el régimen aplicable a las actuaciones (a) en las que además de tramitar las correspondientes declaraciones responsables o licencias, se requiere la obtención de otros permisos (e.g. autorizaciones o concesiones demaniales) y (b) que se realicen en

inmuebles que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta o con infracción urbanística prescrita.

- (iii) Título III: regula las declaraciones responsables, el procedimiento y modalidades de tramitación, así como sus efectos.
- (iv) Título IV: dedicado a las licencias urbanísticas (*e.g.* licencia urbanística y licencia de primera ocupación y funcionamiento), procedimiento, modalidades de tramitación y efecto del silencio. Como novedad, se introduce la licencia básica y las licencias temporales.
- (v) Título V: además de contemplar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística en materia de obras, establece el marco jurídico de dichos procedimientos en materia de actividades a la vista de la escasa de regulación sobre la materia en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la “LSCM”).
- (vi) Título VI: versa sobre el régimen sancionador aplicable en los casos que se hayan cometido infracciones urbanísticas.

Por último, resulta de interés el contenido de la disposición transitoria primera que establece que los procedimientos que se hubieran iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Nueva Ordenanza se continuarán tramitando conforme a la OMTLU o la OAAE, según proceda en cada caso, pudiendo también el interesado desistir del expediente en curso e iniciar uno nuevo que se sustanciaría al amparo de la OLDRUM.

3. Principales novedades de la Nueva Ordenanza

A continuación se exponen los aspectos más relevantes de la Nueva Ordenanza, cuya principal nota característica es la simplificación de los procedimientos y la reducción de plazos, permitiendo iniciar las actuaciones urbanísticas en periodos de tiempo más breves:

- (i) **Declaración responsable como mecanismo de intervención urbanística por excelencia:** la declaración responsable se configura como el mecanismo de autorización principal, empleándose la licencia únicamente para actuaciones en las que concurren razones de interés general que hacen que este medio de intervención sea el más adecuado¹.

Asimismo, se incorpora la regulación relativa a la **declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento** en línea con lo regulado en la LSCM, que el Ayuntamiento venía aplicando de forma directa a través de la Instrucción 1/2020 del Titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano para la aplicación de la Ley 1/2020, en el Ámbito del Ayuntamiento de Madrid.

- (ii) **Nuevo procedimiento de control posterior de la declaración responsable:** se regula de forma más precisa y detallada el procedimiento de control posterior en el marco de la tramitación de las declaraciones responsables, buscando dotar de mayor seguridad jurídica y garantías a este medio de intervención.

¹ Las actividades sujetas a licencias vienen contempladas en el Anexo I de la Nueva Ordenanza (*e.g.* edificaciones que afecten a elementos objeto de protección, ubicación de casas prefabricadas, tala de masas arbóreas, implantación de construcciones provisionales).

- (iii) **Ineficacia de la declaración responsable ante la ausencia de comunicación de la finalización de la actuación urbanística declarada:** se incorpora como obligación del administrado la necesidad de comunicar al Ayuntamiento o a las Entidades Colaboradoras Urbanísticas de Verificación, Inspección y Control (las “ECU”) la finalización de la actuación urbanística declarada como presupuesto necesario para que los servicios técnicos municipales o la ECU pueda llevar a cabo la oportuna verificación mediante el sistema de comprobación limitada o la clásica visita de inspección. La falta de comunicación de la finalización de la actuación urbanística declarada facultará al Ayuntamiento para determinar la ineficacia de la declaración responsable.
- (iv) **Mayor información para el administrado antes de tramitar la declaración responsable o licencia:** Se introduce el “informe de viabilidad urbanística” uniéndose a la regulación de las tradicionales consultas urbanísticas comunes y especiales. Dicho informe confirmará, en el plazo de 1 mes, la viabilidad o inviabilidad de las actuaciones urbanísticas pretendidas con carácter previo a la presentación de la declaración responsable o la solicitud de licencia, teniendo efectos vinculantes para el Ayuntamiento.
- (v) **Mayor agilidad en la concesión de licencias:** Se introduce la denominada “licencia básica” que permite obtener una licencia inicial en un momento muy preliminar del procedimiento de concesión de la licencia urbanística, para permitir con ello el inicio de las obras (*i.e.* de nueva planta, sustitución y/o reestructuración total) con los parámetros esenciales, dejando para un momento posterior el control de otros aspectos urbanísticos de detalle. El inicio de dichas obras se realizará bajo la responsabilidad solidaria del promotor, constructor, técnico director de las obras y técnico responsable de su ejecución.

Con la incorporación de la licencia básica se pretende reducir de forma considerable el plazo de obtención de las licencias, reduciendo los costes en los que podrían incurrir promotores e inversores por la demora del Ayuntamiento en su tramitación (la conocida como “tasa invisible”).

- (vi) **Simplificación del régimen de licencias para actuaciones urbanísticas temporales:** se regulan las licencias para actividades temporales en locales que ya disponen del permiso urbanístico correspondiente y en recintos o espacios abiertos con instalaciones desmontables.

4. Breve referencia al Reglamento de Régimen de Entidades Colaboradoras Urbanísticas

Además de las novedades indicadas en el apartado anterior, la Nueva Ordenanza destaca por favorecer la colaboración público-privada, dotando de un mayor protagonismo a las ECU que a partir de ahora también podrán intervenir en los procesos de autorización de actuaciones urbanísticas en el uso residencial.

A estos efectos, se ha publicado en el mismo BOCM de 17 de mayo de 2022 el Reglamento de Régimen de Entidades Colaboradoras Urbanísticas (“RRECU”), que constituye el marco normativo regulador

del funcionamiento de las ECU y establece (i) el alcance y contenido de sus funciones; (ii) sus obligaciones²; y (iii) el régimen de incompatibilidades.

Como novedad más reseñable, el RRECU, que entró en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCM, establece un novedoso régimen de incompatibilidades que tendrán que cumplir tanto las ECU como sus trabajadores, de entre las que destacamos las siguientes:

- (i) Las ECU no podrán ser proyectistas, fabricantes, proveedores, instaladores, suministradores, compradores, propietaria, usuarias, mantenedores, consultoras ni directoras de cualquier actuación urbanística sobre las que tengan capacidad de actuar.
- (ii) Las ECU tampoco podrán asesorar o tramitar actuaciones urbanísticas, ni inspeccionar actuaciones en las que hubiesen emitido previamente un certificado a solicitud de un interesado, ni tener relación con la elaboración de proyectos técnicos de obras, memorias, ni con la dirección ni ejecución de las obras.
- (iii) Respecto del personal de las ECU, no podrán tener vinculación con ninguna otra actividad que pueda entrar en conflicto o ponga en riesgo su independencia respecto de las actuaciones de inspección, verificación y control.

El incumplimiento de este régimen de incompatibilidades no invalidará los certificados, informes o actos en los que hayan intervenido la ECU. Sin embargo, dará lugar a la aplicación del régimen de responsabilidad previsto por el RRECU.

Esta Nota ha sido elaborada por Alberto Ibor y Paz Pardo, Socio y Asociada de la práctica de Urbanismo y Medio Ambiente.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 23 de mayo de 2022 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Alberto Ibor

Socio de Urbanismo y Medio Ambiente

aibort@perezllorca.com

T: +34 91 426 30 47

²A modo de ejemplo citamos las siguientes: (i) realización de actos de verificación inspección y control, dentro de los plazos establecidos para ello; (ii) cumplir las instrucciones y criterios técnicos del Ayuntamiento; (iii) asumir las actuaciones encomendadas expresamente por el Ayuntamiento, que hayan sido iniciadas por otra ECU; (iv) llevar a cabo por sí mismas y en exclusiva las actuaciones que ellas mismas hayan iniciado; (v) garantizar la confidencialidad de la información obtenida en su actividad; (vi) comunicar al Ayuntamiento las infracciones urbanísticas que detecten en el ejercicio de sus funciones; (v) cumplir el régimen de incompatibilidades previsto en el RRECU.