

# Flexibilización de las licencias urbanísticas en la Comunidad de Madrid

## Ander de Blas Galbete

*Of counsel*

Área de Derecho Público  
de Gómez-Acebo & Pombo

## M.<sup>a</sup> Antonia de Prada Rodríguez-Correa

Asociada

Área de Derecho Público  
de Gómez-Acebo & Pombo

---

*La modificación de la Ley del Suelo de Madrid incluye la agilización de los trámites para realizar determinadas actuaciones urbanísticas y permitir así reducir los importantes costes económicos derivados de la espera en la resolución de las solicitudes de licencias.*

Como se había anunciado ya, a raíz de la situación económica generada por la crisis sanitaria provocada por el virus COVID-19, la Comunidad de Madrid ha decidido modificar la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de Madrid, con el fin de agilizar la tramitación de determinadas actuaciones urbanísticas. En concreto, mediante la nueva ley<sup>1</sup> se prevé modificar el régimen vigente de un gran número de actuaciones flexibilizando los plazos para su ejecución.

En particular, la nueva ley modifica el capítulo III del título IV de la Ley 9/2001 (arts. 151 y ss.) y se establecen, con carácter general, dos clases de títulos habilitantes, según se someta la actuación a un control municipal previo o a un control *a posteriori*: a) la licencia urbanística, cuyo número de actuaciones se ve reducido significativamente, y b) la declaración responsable, que se establece como mecanismo prioritario, con un efecto inmediato, y que permite la actuación desde su correcta presentación.

---

<sup>1</sup> Ley 1/2020, de 1 de octubre, para el Impulso y Reactivación de la Actividad Urbanística, publicada en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* núm. 251, el 15 de octubre del 2020.

*Advertencia legal:* Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

*N. de la C.:* En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

# G A \_ P

Así, el número de las actuaciones sujetas a licencia se ve reducido desde las veintiuna que constaban en la Ley 9/2001 en su anterior redacción hasta únicamente siete actos de uso del suelo:

- Los movimientos de tierra.
- Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que necesiten proyecto técnico<sup>2</sup>.
- Intervención total de edificaciones catalogadas o protegidas.
- Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos.
- Las talas y el trasplante de árboles.
- La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares.
- Las obras y los usos provisionales.

El cambio es significativo. El nuevo artículo 155 de la Ley 9/2001 excluye del régimen de licencias y somete al control mediante declaración responsable las siguientes actuaciones:

- Las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva, de una sola planta y no destinadas a uso residencial ni público.
- Las obras de ampliación o reforma de edificaciones que no impliquen variación esencial en su composición exterior (y no necesiten proyecto técnico).
- La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta e instalaciones en general.
- Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo.
- 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 no protegidas.
- Las actuaciones de vallado.

---

<sup>2</sup> Salvo los que ya habían sido exceptuados en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial.

- Los cambios del uso de los edificios e instalaciones que no supongan cambiar el uso característico.
- Los actos de uso del suelo sobre construcciones o instalaciones.
- La instalación de casetas.
- La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo urbano.
- Los trabajos previos a la construcción (catas, sondeos, prospecciones).

Es sabido que el régimen de la declaración responsable plantea sus propios problemas y genera sus propias incertidumbres, pero el planteamiento de la nueva ley es ambicioso. Salvo regulación diferente de cada ayuntamiento, se establece un plazo universal de diez días para la ejecución de las obras objeto de declaración y uno posterior de tres meses para la emisión de la conformidad o disconformidad municipal (en este caso, con su consecuencia restitutoria asociada).

Adicionalmente, la nueva ley enumera expresamente —nuevo artículo 160 en la Ley 9/2001— los actos no sujetos a título habilitante, no necesitados de licencia ni de declaración responsable, materia hasta la fecha no enteramente clara. Sustitución de acabados interiores, solados, alicatados, reparaciones puntuales de cubiertas, etcétera, en viviendas o locales..., la ley da certeza sobre aquellas actuaciones que por su menor entidad<sup>3</sup> no precisan de la intervención, previa o posterior, de la Administración.

La ley aprovecha también para revisar el régimen madrileño del silencio administrativo en materia de licencias, desactualizado y poco práctico, y consagra como regla general el carácter negativo del silencio a los tres meses de solicitarse la licencia; una evolución coherente con la reducción del ámbito de aplicación de las licencias (previas) a los actos más intensos de transformación de la realidad física.

Por último, la ley plantea como régimen transitorio que los interesados que no hubieran visto resuelta su solicitud de licencia para una actuación urbanística cuyo régimen se hubiera flexibilizado al de declaración responsable puedan desistir del procedimiento en curso y presentar declaración responsable para la inmediata ejecución de la actuación proyectada. La previsión es tan redundante respecto de la posibilidad que con carácter general ofrece el artículo 94 de la Ley 39/2015 que cabe entenderla más bien como una sugerencia a los administrados. Como en todos los procesos de declaración responsable, queda ahora a su decisión el asumir el riesgo de la ejecución (casi) inmediata del acto de uso del suelo mediante la presentación responsable o sacrificar unos meses para esperar al confort de la resolución validadora de la Administración. No es, sin embargo, una cuestión de audacia, sino de adecuado análisis previo.

---

<sup>3</sup> O por estar sometidos a otro tipo de intervención administrativa: aprobación de proyectos de urbanización, órdenes de ejecución, obras promovidas por los propios ayuntamientos...