

ASUNTO: Modificaciones en los procedimientos de control urbanístico derivados de la entrada en vigor de la Ley 1/2020 que modifica determinados aspectos de la Ley 9/2001. NUEVOS FORMULARIOS.

I. NOVEDADES LEGISLATIVAS

Con fecha 15 de octubre de 2020 se publicó 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.

Esta ley tiene incidencia en los trámites a través de los cuales se ha venido produciendo hasta ahora la intervención municipal de los actos de uso del suelo y edificación, con el objeto de reducir la carga administrativa.

La principal novedad consiste en establecer como título habilitante que legitima actuaciones (obras y actividades) la Licencia Urbanística y la Declaración Responsable Urbanística, en función del alcance y circunstancias de las actuaciones,

- **LICENCIA URBANÍSTICA**, a través de la cual se realiza un control previo de las actuaciones antes de su autorización. Una vez obtenida la licencia, se pueden llevar a cabo las actuaciones solicitadas. (art. 152 LSCM 9/01)
- **DECLARACIONES RESPONSABLES URBANÍSTICAS**, que por sí mismas habilitan a quien las presenta a llevar a cabo la actuación que declara, si cumple la normativa de aplicación y aporta la documentación exigible. El control se realiza posteriormente. El plazo desde la presentación de la Declaración Responsable de que se dispone para iniciar las actuaciones es de 6 meses, y 1 año para finalizarlas. (art. 155 de la LSCM 9/01)
- **ACTOS NO SUJETOS A TÍTULO HABILITANTE**, relativos a obras de escasa entidad sobre los que deja de ejercerse un control urbanístico. Las Órdenes de Ejecución también legitiman por sí mismas las actuaciones en ellas contenidas. (art. 160 de la LSCM 9/01)

Sin perjuicio de la adaptación de las ordenanzas municipales a esta Ley, para lo cual los Ayuntamientos disponen de un año, es preciso poner a disposición de los interesados los formularios normalizados adaptados a esta nueva regulación. En el presente informe también se detallan las determinaciones que establece la Ley 1/2020 sobre los procedimientos a seguir para las comprobaciones en cada tipo de trámite.

II. FORMULARIOS A IMPLANTAR CON LOS NUEVOS PROCEDIMIENTOS

A continuación se detallan los formularios que facilitan la tramitación de los procedimientos sujetos a Licencia y Declaración Responsable, así como la comunicación de las actuaciones no sujetas a título habilitante urbanístico.

ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA URBANÍSTICA (art. 152 LSCM 9/01)

| Modelo | Denominación | Observaciones |
|---------------|--|--|
| 177 a | Licencia para el ejercicio de actividades | <ul style="list-style-type: none"> • Actividades relacionadas en el Art. 3.3 de la ORAEEA • Actividades cuya obra esté sujeta a Licencia |
| 178 | Licencia de funcionamiento | <ul style="list-style-type: none"> • Modificación de actividades LEPAR • Reforma sustancial de los locales e instalaciones LEPAR |
| 189 | Licencia de segregación y parcelación (excepto cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado) | <ul style="list-style-type: none"> • Parcelaciones • Segregaciones • Agrupaciones que afecten a elementos protegidos o se encuentren dentro del recinto del Conjunto Histórico |
| 191 | Licencia de obra no vinculadas a una actividad | <ul style="list-style-type: none"> • Obras que precisan de Proyecto Técnico de Edificación, no vinculadas a una actividad, tanto de nueva planta como de rehabilitación o reforma que alteren la configuración arquitectónica o el uso característico del edificio. • Movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier • clase de suelo. • Obras (intervención total o parcial) en edificios catalogados o que tengan algún tipo de protección ambiental o histórico-artística. asas prefabricadas • Obras y usos provisionales • Demoliciones no amparables por Declaración Responsable Urbanística (construcciones situadas dentro del perímetro del Conjunto Histórico o con protección de carácter ambiental o histórico-artística) • Cambios de uso de los edificios e instalaciones cuando tengan por objeto cambiar el uso característico • Cualquier tipo de obras en suelo urbano no consolidado (art. 20 de la LSCM 9/01) • Cualquier tipo de obras en edificios en situación de fuera de ordenación (art. 64 de la LSCM 9/01) |
| 193 | Licencia para obras vinculadas a una actividad (excepto actos contemplados en la Ley 2/2012) | <ul style="list-style-type: none"> • Nueva construcción • Reforma con ampliación |

| ACTOS SOMETIDOS A DECLARACIÓN RESPONSABLE (art. 155 LSCM 9/01) | | |
|---|---|---|
| Modelo | Denominación | Observaciones |
| 175 | Declaración complementaria de modificación de actos legitimados con Declaración Responsable | <ul style="list-style-type: none"> • Reforma sustancial de los locales e instalaciones • Actividades temporales en locales o espacios cerrados |
| 176 | D.R. para el Ejercicio de actividades | <ul style="list-style-type: none"> • Actividades relacionadas en el Art. 3.2 de la ORAEEA |
| 177 b | D.R. de Funcionamiento | <ul style="list-style-type: none"> • Puesta en funcionamiento de actividades con Licencia de Instalación |
| 181 | Cambio de titularidad para el ejercicio de actividades | <ul style="list-style-type: none"> • Cambio de titular cuando no hay modificaciones en la actividad |
| 188 | D.R. Agrupaciones (excepto cuando formen parte de un proyecto de reparcelación) | <ul style="list-style-type: none"> • Agrupaciones que NO afecten a elementos protegidos o se encuentren dentro del recinto del Conjunto Histórico |
| 194 | D.R. Obras vinculadas a una actividad <i>(excepto en suelo urbano no consolidado y edificios fuera de ordenación)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Nueva construcción o reforma con ampliación (sólo actuaciones amparadas por la Ley 2/2012) • Reforma sin ampliación • Acondicionamiento de local en bruto |
| 196 | D.R. Comienzo de obra | <ul style="list-style-type: none"> • Para obras con Licencia previamente obtenida conforme a un proyecto básico (o reanudación de obras interrumpidas, con licencia vigente) |
| 197 | D.R. Obras no vinculadas a una actividad <i>(excepto en suelo urbano no consolidado y edificios fuera de ordenación)</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Piscinas • Ascensores • Instalaciones de todo tipo • Construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica de una sola planta, sin carácter residencial ni público, fuera del Conjunto Histórico. • Obras de reforma (ampliación, reforma o rehabilitación) en edificios existentes sin alterar su configuración arquitectónica (composición exterior, volumetría, envolvente, conjunto estructural) que no requieran de proyecto de edificación. • Reparaciones no puntuales de tejados, aleros, cornisas, etc. • Demoliciones de construcciones sin protección de carácter ambiental o histórico-artística situadas fuera del perímetro del Conjunto Histórico • Colocación de Vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior en edificios sin protección histórico artística individualizada • Cambios de uso de edificios, locales e instalaciones que no modifiquen el uso característico. |
| 200 | D.R. de Primera ocupación | <ul style="list-style-type: none"> • Primera ocupación de edificios |

| ACTOS NO SUJETOS A TÍTULO HABILITANTE URBANÍSTICO (art. 160 LSCM 9/01) | | |
|---|--|--|
| Modelo | Denominación | Actuaciones |
| 195 | Obras de escasa entidad no sujetas a título habilitante urbanístico. | <ul style="list-style-type: none"> -Obras de conservación que afecten a una sola vivienda o local, consistentes en: <ul style="list-style-type: none"> • Sustitución de solados y alicatados • Yesos y pinturas • Falsos techos o molduras • Sustitución de aparatos sanitarios • Reposición o renovación de instalaciones de aire acondicionado y electricidad -Otras obras <ul style="list-style-type: none"> • Reparación puntual de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos • Limpieza de solares |

- Se precisa que quede constancia del alcance de este tipo de obras mediante la presentación del modelo 195 para facilitar el control de la ocupación de vía pública, y en su caso, la disposición de andamios, plataformas elevadoras y otros medios auxiliares.
- Tampoco está sujetas a título habilitante las obras derivadas de órdenes de ejecución. En dicho caso, las citadas órdenes llevarán incluidas las instrucciones para llevar a cabo las obras sin necesidad de solicitar licencia o disponer de título habilitante, sin perjuicio de la necesidad de aportar la documentación técnica legalmente exigible y de proceder al pago del ICIO.

III. COMPROBACIONES A LLEVAR A CABO, REQUERIMIENTOS Y RESOLUCIONES

La Ley 1/2020 establece los procedimientos de comprobación que se detallan a continuación.

III.1 Actos sujetos a Licencia

III.1.a) Comprobación formal.

Se comprobará en primer lugar la integridad formal de la solicitud, requiriéndose el aporte de documentación necesaria por parte de personal administrativo.

III.1.b) Comprobación de cumplimiento de normativa

El expediente completo se pasará a personal técnico, que analizará la conformidad con la normativa aplicable. De apreciarse deficiencias, se realizará requerimiento de subsanación de deficiencias.

III.1.c) Concesión de Licencia.

Comprobado el cumplimiento de la normativa de aplicación, previos informes técnico y jurídico, se procederá a la Concesión/Denegación de la Licencia.

III.2 Actos sujetos a Declaración Responsable

III.2.a) Comprobación formal y de adecuación al procedimiento

El personal administrativo comprobará la integridad formal de la solicitud y, con apoyo técnico-jurídico, la adecuación al procedimiento. Si fuera preciso, se requerirá:

- Completar la documentación en el plazo de diez días, advirtiendo de la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada en caso de no procederse a la subsanación, mediante Decreto que declare el cese en el ejercicio del derecho y , en caso necesario, obligue a restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de las actuaciones declaradas.
- Proceder conforme al procedimiento correcto en el plazo de diez días, advirtiendo de la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada en caso de no procederse a la subsanación, mediante Decreto que declare el cese en el ejercicio del derecho y , en caso necesario, obligue a restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de las actuaciones declaradas.

III.2.b) Comprobación de cumplimiento de normativa

El expediente completo se pasará a personal técnico, que en el plazo máximo de tres meses comprobará la conformidad con la normativa aplicable. De apreciarse deficiencias, se realizará:

- Requerimiento de subsanación por un plazo de diez días, advirtiendo de la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada en caso de no procederse a la subsanación, deviniendo ineficaz la declaración responsable y prohibiéndose el ejercicio de las actuaciones mediante Decreto que declare el cese en el ejercicio del derecho y , en caso necesario, obligue a restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de las actuaciones declaradas.
- En caso de apreciarse incumplimiento o deficiencias esenciales no subsanables (incompatibilidad de usos, afecciones a la seguridad o al medio ambiente que generen grave riesgo) se ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas. Ello obligará a restituir el orden jurídico infringido y podrá determinar al imposibilidad de presentar un una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un periodo máximo de un año.

En cualquier momento, en caso de apreciarse inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que acompañe o se incorpore a la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, mediante Decreto que declare el cese en el ejercicio del derecho y, en caso necesario, obligue a restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de las actuaciones declaradas. Ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar.

III.2.c) Acto de conformidad

La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable podrá dar lugar a la emisión de Acto de Conformidad cuando fuera necesario. Sin perjuicio de lo que se disponga en la normativa de aplicación, se emitirá Acto de Conformidad al menos en:

- Actos sujetos a Declaración Responsable de obras con proyecto de edificación que sean objeto de inscripción de escritura de Obra Nueva.

- Actos sujetos a Declaración Responsable de primera ocupación.
- Actos sujetos a Declaración Responsable de obras vinculadas a una actividad.
- Agrupaciones de fincas.

III.3 Actos no sujetos a título habilitante urbanístico

Estas obras de escasa entidad no requieren de control urbanístico. Únicamente se verificará que no se ejecutan obras que debieran tramitarse mediante declaración responsable o licencia. Para ello, el técnico de cada zona marcará con un visto bueno en el modelo de *Obras de escasa entidad no sujetas a título habilitante urbanístico* la constatación de este extremo.

En este caso, continúa siendo necesaria la presentación de la documentación precisa para autorizar la Ocupación de Vía Pública, así como aquella documentación relativa a plataformas elevadoras o grúas.

Si del análisis de la documentación aportada, o previa denuncia, se constata que debiera haberse tramitado el título habilitante que legitimara las obras, se ordenará la paralización de las obras, dando plazo para que se presente la documentación legalmente exigible, advirtiéndole que a las actuaciones que se realicen sin la presentación de Declaración Responsable o, en su caso, sin Licencia Urbanística les será de aplicación el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en el título V de la LSCM 9/01.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Aranjuez, a 18 de diciembre de 2020
El Arquitecto Municipal
Jefe de los Servicios Técnicos

Fdo. Pedro Mejía Toribio