

Inmobiliario

# Nueva Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid

En la presente nota, se resumen las principales novedades de la Ordenanza aprobada por el Ayuntamiento de Madrid cuyo objetivo es reducir las cargas y trámites administrativos, reforzar la figura de la declaración responsable e introducir nuevas categorías de licencias como la licencia básica o para actividades temporales.

## MARTA GONZÁLEZ-LLERA

Abogada de Inmobiliario en Gómez-Acebo & Pombo

### 1. Introducción

El 17 de mayo de 2022, se ha publicado en el BOCM la Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (la “OLDRUM”), que unifica en un solo texto las dos ordenanzas que existían hasta la actualidad:

- a) La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) de 23 de diciembre de 2004, referida al control del uso del suelo y la edificación; y
- b) Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas (OAAE) de 28 de

febrero de 2014 para el control de la implantación y desempeño de la actividad económica.

El objetivo fundamental de la OLDRUM, además de unificar la normativa, es reducir los trámites y cargas administrativas, consolidando la declaración responsable como el medio de intervención por excelencia en materia urbanística en línea con la última modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“Ley del Suelo”), operada mediante Ley 1/2020, de 8 de octubre. A continuación, se resumen las principales novedades que incorpora la OLDRUM.

## 2. Novedades

### ¿Qué modificaciones se introducen en materia de colaboración público-privada?

Las entidades colaboradoras urbanísticas -que pasan a denominarse entidades colaboradoras- son un claro ejemplo de la colaboración público-privada, y la OLDRUM expande su intervención al ámbito residencial.

De esta forma, su ámbito de actuación es universal, con la única exclusión de a) las actuaciones que requieran licencias temporales o provisionales o que se refieran a situaciones fuera de ordenación absoluta; b) la comprobación para el funcionamiento de espectáculos públicos y actividades recreativas; y c) las actuaciones realizadas sobre el dominio público.

### ¿Hay cambios en los medios de información urbanística?

La principal novedad es la introducción del informe de viabilidad urbanística.

Con carácter previo a la solicitud de una licencia o a la presentación de una declaración responsable, se podrá solicitar un informe para conocer la viabilidad de la actuación proyectada, salvo que la misma esté sujeta a algún procedimiento de control ambiental.

El informe deberá emitirse en el plazo de un mes (prorrogable un mes más) y será vinculante.

Con este informe se pretende dotar de seguridad jurídica a la declaración responsable, puesto que, si el informe es positivo, garantizará que la actuación amparada mediante la declaración responsable cumple con los

aspectos urbanísticos y sectoriales esenciales previstos en la normativa.

### ¿Qué medios de intervención urbanística regula la OLDRUM?

La OLDRUM solo regula dos medios de intervención: la declaración responsable y la licencia urbanística. Desaparece, por tanto, la comunicación previa como título habilitante.

### ¿Qué actos quedan fuera del control municipal?

No están sujetos a control municipal, entre otras, las obras de conservación en una sola vivienda o local y en las zonas comunes de un edificio residencial, cuando no estén protegidas arquitectónicamente; así como los cambios de actividad, dentro de la misma clase de uso, en locales con título habilitante por otra actividad que también sea compatible urbanísticamente y tenga las mismas o menores exigencias ambientales, de seguridad, salubridad y accesibilidad, salvo los cambios a actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.

### ¿Qué es la declaración responsable?

La OLDRUM define la declaración responsable como 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”.

## **¿Qué actos quedan sometidos a declaración responsable?**

La declaración responsable se configura como la autorización universal para la ejecución de obras, primera ocupación y funcionamiento, salvo las actuaciones incluidas en el Anexo I.

## **¿Cuáles son los efectos de la presentación de la declaración responsable?**

La presentación de la declaración responsable habilita al interesado para ejecutar la actuación pretendida desde el mismo momento de su presentación. En otras palabras, sus efectos son inmediatos.

## **¿Cómo se tramita la declaración responsable?**

La declaración responsable se podrá tramitar directamente ante el Ayuntamiento o a través de una entidad colaboradora.

En este último caso, la entidad colaboradora revisará la adecuación de la declaración responsable a la normativa de aplicación y emitirá un informe de conformidad, que presentará ante el Ayuntamiento.

Además, la entidad colaboradora podrá solicitar directamente los informes sectoriales que sean necesarios. En relación con los informes sectoriales, conviene tener en cuenta lo siguiente:

- Los informes deberán obtenerse con carácter previo a la presentación de la declaración responsable.

- El informe de la CIPHAN no será necesario si se cumple con las instrucciones y acuerdos aprobados por aquella.

- Se simplifican los supuestos en los que se exige informe de bomberos.

## **¿Qué documentación debe incluir la declaración responsable?**

El contenido mínimo de la declaración responsable y la documentación técnica a adjuntar a la declaración responsable se regulan en el Anexo II. Junto a ello, se deberá aportar a) de forma obligatoria, el justificante del pago de los impuestos, tasas municipales o precio de la entidad urbanística y b) voluntariamente, el informe de viabilidad urbanística y/o el informe de conformidad de la entidad colaboradora.

## **¿Qué plazos de validez tienen las declaraciones responsables?**

Las actuaciones amparadas en la declaración responsable se iniciarán y finalizarán en el plazo establecido en la misma. Si no contuviesen indicación expresa, las actuaciones deberán iniciarse en el plazo de seis meses y finalizarse en el plazo de un año desde su presentación. De la regla anterior se exceptúan las declaraciones responsables para la instalación, desarrollo o modificación de actividades, cuyo plazo de validez será indefinido.

## **¿Qué medios de comprobación tiene el Ayuntamiento?**

La principal novedad que se introduce a este respecto, es que el titular de la declaración responsable deberá obligatoriamente comunicar a la Administración la terminación de la actuación para que ésta pueda

ejercer las actuaciones de comprobación. El incumplimiento de esta obligación supondrá la ineficiencia de la declaración responsable.

Las actuaciones de comprobación deberán llevarse a cabo en un plazo máximo de tres meses y versarán sobre cualquiera de las exigencias formales o materiales de la declaración, sin estar sujetas a una secuencia temporal tal y como ocurría hasta este momento.

Salvo en supuestos tasados, la comprobación se llevará a cabo mediante una visita *in situ* que podrá realizar a) el propio Ayuntamiento o b) la entidad colaboradora, a elección del interesado.

El resultado de la comprobación se documentará en un informe que podrá ser a) favorable, b) condicionado (cuando se aprecien deficiencias no esenciales), y c) desfavorable (cuando las deficiencias sean esenciales). En este último caso, se dictará resolución de pérdida de efectos de la declaración responsable

### **¿Cuáles son las consecuencias de la declaración de ineficiencia o pérdida de efectos de la declaración responsable?**

Las consecuencias de la declaración de ineficacia de la declaración responsable son:

- La paralización o cese inmediato de la actuación y, en su caso, la obligación del particular de reponer la situación física y jurídica al momento previo a la realización de la actuación.
- En los casos de incumplimientos esenciales o cuando haya existido reiteración en la presentación de declaraciones

ineficaces, se podrá, asimismo, determinar la imposibilidad para presentar ante el Ayuntamiento una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado de entre tres meses y un año. De esta forma, se evita la práctica que existía actualmente de concatenar declaraciones responsables ineficaces para intentar amparar la actuación pretendida.

### **¿Qué actos quedan sujetos a licencia urbanística?**

Las licencias urbanísticas quedan limitadas a las actuaciones incluidas en el Anexo I.

### **¿Qué nuevas categorías de licencias se prevén?**

Se introducen dos nuevas categorías de licencias:

- Para obras de nuevas construcciones, sustituciones y/o reestructuraciones totales, se crea la figura de la licencia básica previa a la licencia urbanística. El plazo de obtención de esta licencia es un mes. El objetivo de esta licencia es que el interesado pueda iniciar las obras en sus parámetros esenciales sin perjuicio de que, durante su ejecución, se deban continuar los trámites necesarios para la obtención de la licencia urbanística.
- Además, se regulan las licencias temporales, por las que se autoriza la realización de actividades temporales (hasta un máximo de seis meses en espacios privados, sin máximo para espacios públicos) en locales o establecimiento con licencia en vigor para otra actividad, o

en espacios abiertos, con posibles instalaciones portátiles o desmontables.

## **¿Cuál es el procedimiento de tramitación de licencia urbanística con entidad colaboradora?**

De forma resumido, el procedimiento sería el siguiente:

- El interesado podrá acudir a la entidad colaboradora de su elección, aportando la documentación prevista en el OLDRUM.
- La entidad colaboradora podrá solicitar los informes preceptivos correspondientes, junto con los requerimientos de mejora de la solicitud, que el interesado deberá cumplir en los plazos correspondientes.
- Una vez recabados todos los documentos correspondientes, la entidad colaboradora informará al interesado de que la solicitud está completa y presentará en su nombre un certificado de inicio del procedimiento ante el Ayuntamiento de Madrid.
- A continuación, la entidad colaboradora verificará la solicitud presentada y la documentación exigida y su contenido, la adecuación a la normativa urbanística y la idoneidad del medio de intervención para la actuación pretendida y emitirá un certificado de conformidad.
- El certificado de conformidad equivaldrá al informe técnico municipal, salvo que los técnicos municipales correspondientes emitan un informe en sentido contrario.

- El Ayuntamiento de Madrid emitirá un informe jurídico con la propuesta de resolución.
- El plazo máximo para resolver la concesión o denegación de la licencia es de un mes.

## **¿Qué plazos de validez tienen las licencias?**

Las actuaciones amparadas en una licencia se otorgarán también por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras. De no contener la licencia indicación expresa, el plazo será de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación. Como sucedía con la declaración responsable, el plazo es indefinido para la instalación, desarrollo o modificación de actividades.

## **¿Qué sucede con la primera ocupación y funcionamiento?**

La ODRLUM incorpora la declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento que introdujo la Ley del Suelo, y regula un procedimiento específico para su comprobación *ex post*.

Asimismo, regula la tradicional licencia de funcionamiento para los casos en los que atendiendo a la naturaleza de la actividad, el Ayuntamiento aprecia su necesidad y proporcionalidad, o así lo exija la normativa sectorial aplicable.

## **¿Cuándo entra en vigor este nuevo régimen?**

La OLDRUM entrará en vigor en el plazo de un mes, esto es, el próximo 17 de junio de 2022.

## **¿Qué pasa con los procedimientos existentes?**

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la OLDRUM, se tramitarán y resolverán de acuerdo con

la normativa vigente en el momento de su iniciación. No obstante, los interesados podrán desistir de sus solicitudes y optar por la aplicación de la OLDRUM mediante la presentación de una nueva solicitud.