

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD DE MADRID

3494 *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.*

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, en desarrollo de la previsión contenida en el artículo 148.1.3.^a de la Constitución Española, atribuye a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de «Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda». En ejercicio de esta atribución, la Comunidad de Madrid dio su primera respuesta legislativa completa y propia a través de la actual Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo.

Durante estos años de vigencia de la Ley se han producido numerosos cambios normativos tanto en la legislación sectorial como en la normativa estatal, que han afectado a la regulación contenida en la referida Ley urbanística madrileña. Dichos cambios han supuesto afecciones a la Ley autonómica que, sin suponer variación real de la misma, la han alterado y han provocado determinadas lagunas legislativas sobre cuestiones no previstas en la vigente Ley. Una de esas cuestiones que actualmente no se encuentra convenientemente adaptada en la actual Ley del suelo regional, es la relativa a los actos sujetos a licencia urbanística.

La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, se dictó con la intención de facilitar el acceso a las actividades de servicios y a su ejercicio en el ámbito de la Unión Europea. Para ello, consagró el principio de simplificación administrativa restringiendo el régimen de autorización a los casos previstos expresamente por norma legal con estricta observancia de los principios de necesidad, no discriminación y proporcionalidad.

La transposición de esa Directiva a nuestro ordenamiento jurídico interno mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, supuso la aceptación del principio general de no sujeción de la actividad de servicios y su ejercicio al régimen de autorización administrativa y que, de estarlo, habrá de ser previa justificación y proporcionalidad. De igual manera y en aras del principio de simplificación administrativa aceptado, introdujo en nuestro ordenamiento la comunicación previa y la declaración responsable de la actividad como instrumentos de control.

Estos principios fueron acogidos y aplicados por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, a través del reconocimiento del principio de libre acceso a las actividades económicas, entre las que se incluyen las actividades de uso del suelo y edificación, de modo que los controles administrativos mediante licencias y declaraciones responsables deberán justificarse en los correspondientes juicios previos de necesidad y proporcionalidad conforme se determina en dicha Ley.

Posteriormente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, estableció en su artículo 11, con el carácter de legislación básica, al menos, dos parámetros regulatorios a

observar en el ámbito específico de las actividades de uso del suelo y edificación. De un lado, el apartado tercero dispone que todo acto de edificación requiere de «conformidad, aprobación o autorización administrativa», lo que supone que la legislación autonómica puede determinar las técnicas de control administrativo que estimen adecuadas con fundamento en el necesario juicio de necesidad y proporcionalidad; y de otro, el apartado cuarto expresa el resultado de ese juicio realizado por el Estado en el que se concluye el sometimiento a licencia urbanística de determinadas actuaciones, en particular, las «obras de edificación, construcción e instalaciones de nueva planta».

A la vista de lo anterior, y observando la actual regulación que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 2001 establece respecto de la intervención administrativa en el ámbito de las actividades de uso del suelo y edificación, resulta imprescindible acometer su actualización para afrontar con eficacia y eficiencia los nuevos retos del siglo XXI, adaptándolo a la senda marcada por la legislación estatal básica descrita, que reconduce la utilización de la técnica autorizatoria previa a los supuestos en los que así lo exijan los mencionados principios de necesidad y proporcionalidad, lo que supone la reducción de gran número de licencias urbanísticas existentes en la actualidad y su sustitución por un sistema de intervención administrativa posterior a través de las declaraciones responsables, con la consolidación de la colaboración pública-privada en este ámbito como garantía de su eficacia, particularmente, en los municipios que han de gestionar un elevado número de solicitudes.

Por otro lado, el pronóstico económico esperado para este año 2020 así como para los próximos ejercicios, señala un claro deterioro de los indicadores tanto macroeconómicos como sectoriales y de empleo, a raíz de la crisis sanitaria provocada por el virus COVID-19. En este sentido, la expectativa de empeoramiento del ritmo de crecimiento de la economía española, así como de la economía mundial, auguran la concurrencia a corto plazo de una recesión, hecho éste que obliga a tomar decisiones de política económica y sectorial con el objetivo de evitar una mayor desaceleración.

Ante una coyuntura económica problemática, la administración autonómica madrileña ha de poner especial énfasis en aquellas reformas que mejoren la eficiencia y la competitividad del tejido productivo, contrarrestando con ello los envites de un ciclo económico adverso. En este sentido, cabe destacar que la actual regulación de la técnica autorizatoria previa, contemplada en la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, provoca unos plazos de espera para la realización de actuaciones urbanísticas muy dilatados.

Estos plazos tan extensos penalizan a nuestra Comunidad pues, o bien eleva de forma innecesaria el coste que soporta todo tipo de actividad económica para su desarrollo, o ahuyenta la inversión que puede migrar hacia regiones o países con marcos normativos más favorecedores.

En definitiva, este tipo de cargas administrativas innecesarias dificultan la supervivencia de las empresas promotoras y, con ello, elevan la intensidad de la destrucción de empleo. Por ello, la actuación de los poderes públicos ha de encaminarse a mejorar la regulación, generando normas eficientes, trámites simplificados e instituciones eficaces, que faciliten el buen funcionamiento de las actividades productivas y, por tanto, del crecimiento y del desarrollo económico.

Para ello, la regulación que mediante esta norma se acomete, modifica el actual marco jurídico del régimen autorizatorio urbanístico previo, recogido en la vigente Ley 9/2001 del suelo, revisando los procedimientos de intervención administrativa en los actos de construcción, edificación y uso del suelo y manteniendo básicamente la necesidad de autorización administrativa previa para aquellos supuestos en los que así viene determinado por la normativa básica estatal.

Se prioriza el mecanismo de declaración responsable en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, en la certeza de que con ello se produce una ganancia de competitividad y productividad que favorece la creación de empleo en los sectores

implicados y una mejora de la eficiencia en la administración pública que interviene en estos procesos.

II

La Ley se estructura en un único artículo que determina la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, una disposición transitoria, una derogatoria y tres finales.

El contenido del Anteproyecto de Ley establece una nueva regulación para el capítulo III del título IV de la Ley 9/2001, de 17 de julio, dedicado a la intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación; y a la intervención de otras Administraciones Públicas en actos de uso del suelo, construcción y edificación, respectivamente.

De acuerdo con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, este proyecto normativo se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Se cumplen los principios de necesidad y eficacia, en cuanto que la razón de interés general en que se funda es la de reducir la burocracia en la supervisión de las actuaciones de edificación y uso del suelo.

Del mismo modo, su adopción responde al principio de proporcionalidad, ya que únicamente se permite la utilización de las declaraciones responsables en aquellos supuestos, actualmente sujetos a previa licencia, en los que se ha valorado, caso por caso, que resulta viable y proporcional la utilización de declaraciones responsables.

Se cumple, igualmente, con el principio de seguridad jurídica, habida cuenta que esta regulación permitirá unificar el régimen de las declaraciones responsables y los supuestos sujetos a esta forma de control.

Se cumple con el principio de transparencia en cuanto se ha llevado a cabo la publicación de la norma en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», en el «Boletín Oficial del Estado» y en la página web de la región, así como durante su tramitación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid, al realizar cada uno de los dos trámites de información pública, y en el «Boletín Oficial de la Asamblea».

Por otro lado, se hace un esfuerzo legislativo en identificar, supuesto a supuesto, todas aquellas actuaciones sujetas a declaración responsable, huyendo de cláusulas generales, con el objeto de que todos los ciudadanos y en general actores vinculados con el urbanismo, públicos y privados, puedan identificar si la actuación o uso que pretenden se sujeta a previa licencia urbanística o a declaración responsable.

Finalmente, se cumple el principio de eficiencia en la medida en que se va a agilizar de forma evidente la tramitación de numerosas actuaciones sobre el territorio que, antes de la entrada en vigor de este cambio legislativo, se tramitaban necesariamente mediante procedimientos de licencias.

Artículo único. *Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

Uno. Se modifica el capítulo III del título IV que queda redactado de la siguiente forma:

«CAPÍTULO III

Intervención municipal en actos de usos del suelo y edificación»

Dos. Se suprime la división por secciones del capítulo III del título IV.

Tres. El artículo 151 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 151. *Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.*

1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

2. La licencia y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el apartado anterior al control previo o posterior municipal, y a tales efectos se entiende por:

a) Licencia urbanística, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

b) Declaración responsable urbanística, 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 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».

Cuatro. El artículo 152 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 152. *Actos sometidos a licencia urbanística.*

Únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.

g) Las obras y los usos provisionales que se regulan en esta Ley».

Cinco. El artículo 153 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 153. *Régimen y alcance de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de resolverlas, siempre que su resolución se produzca dentro del plazo legalmente establecido. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver.

2. 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.

3. Su obtención, legítima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común.

4. Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

5. Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican».

Seis. El artículo 154 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 154. *Procedimiento de las licencias urbanísticas.*

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas se regulará en las ordenanzas municipales.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, de conformidad con la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto deberá ir visado por el colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes, conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

b) El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes técnico y jurídico, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, además de aquellos informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivos.

c) 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.

3. 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.

4. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común. En especial, cuando para el otorgamiento de la licencia sea necesario solicitar informe preceptivo de otra Administración, la suspensión no podrá exceder de tres meses y si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.

5. 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.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de las licencias urbanísticas habrá de ser motivada. Toda resolución por la cual se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

7. En los supuestos de sujeción a licencia urbanística regulados en esta Ley, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal».

Siete. El artículo 155 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 155. *Actos sometidos a declaración responsable urbanística.*

Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los artículos 152 y 160 de la presente Ley, y en particular, los siguientes:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de parcelación debidamente aprobado.

e) 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.

f) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.

g) 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.

h) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.

i) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.

j) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.

k) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.

l) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.

m) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones».

Ocho. El artículo 156 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 156. *Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. Los ayuntamientos regularan mediante ordenanza el contenido de las declaraciones responsables urbanísticas. De igual forma, deberán aprobar modelos normalizados de declaración responsable urbanística que deberán estar a disposición de los interesados.

2. No obstante, y en su defecto, el documento de declaración responsable urbanística deberá contener:

a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado.

b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación.

c) 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.

d) 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.

e) Copia de las autorizaciones emitidas por otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles.

f) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable.

3. Las ordenanzas municipales no podrán exigir a los solicitantes la presentación de datos y documentos no exigidos por esta Ley u otra normativa aplicable, que ya se encuentren en poder de las Administraciones Públicas o que hayan sido elaborados por estas».

Nueve. El artículo 157 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 157. *Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. El régimen y efectos de la declaración responsable urbanística es el establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las especialidades contenidas en esta Ley.

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.

2. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, 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.

4. 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.

5. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el ayuntamiento de una declaración complementaria.

6. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en el Título V de esta Ley.

7. 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. 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.»

Diez. El artículo 158 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 158. *Plazos y caducidad de las licencias y las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.

2. Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación.

3. 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.

4. Tanto las licencias como las declaraciones responsables urbanísticas se someterán al régimen de caducidad. En este supuesto, el órgano competente municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos previstos en este artículo para cada uno de los distintos títulos habilitantes. La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor».

Once. El artículo 159 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 159. *Procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas.*

1. Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento o sus entidades colaboradoras a las que se refiere las disposiciones adicionales primera y segunda de esta Ley.

2. De conformidad con lo anterior, los ayuntamientos regularan mediante ordenanza el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable.

No obstante, y en defecto de procedimiento establecido al efecto, el procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables se regirá por los apartados siguientes.

3. 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.

4. 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.

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.

5. 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, a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

6. 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».

Doce. El artículo 160 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 160. *Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.*

No requerirán título habilitante urbanístico los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

b) Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.

c) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados.

d) Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico, en su caso.

e) 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.

f) 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».

Trece. El artículo 161 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 161. *Revocación de títulos habilitantes disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico.*

1. Cuando al momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, un título habilitante resulte sobrevenidamente disconforme con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

a) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar el título habilitante, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.

b) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación del título habilitante.

2. En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal».

Catorce. El artículo 162 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 162. *Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante urbanístico de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

2. El plazo máximo de duración del contrato provisional será el establecido en la licencia urbanística para los supuestos sujetos a licencia recogidos en esta Ley. Para los supuestos sujetos a declaraciones responsables urbanísticas el plazo máximo será de un año de conformidad con el plazo máximo de finalización de las actuaciones sometidas a declaración responsable urbanística.

3. Las empresas citadas en el apartado primero de este artículo 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».

Quince. El artículo 163 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 163. *Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas.*

1. Los actos recogidos en los artículos anteriores, promovidos por la Comunidad de Madrid o por entidades de derecho público de ellas dependientes, así como por mancomunidades, realizados en ejecución de políticas públicas, y sean urgentes o de interés general, se sujetarán al procedimiento previsto en este artículo.

2. La Administración o la entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública deberá comunicar al ayuntamiento la documentación acreditativa de la aprobación de dicho proyecto, así como toda la documentación técnica, indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles.

3. El ayuntamiento dispondrá del plazo dispuesto en el apartado anterior, para analizar la actuación pretendida en relación con el planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá otorgada la conformidad.

4. En caso de disconformidad expresa, la Administración o entidad de la que dependa el proyecto adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones hechas al ayuntamiento. De no ser posible la adaptación, motivando la urgencia o el interés general de su ejecución, la Administración o la entidad de la que dependa el proyecto lo comunicará al ayuntamiento y a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo elevará al Gobierno de la Comunidad de Madrid.

5. El Gobierno de la Comunidad de Madrid, sobre la base de los motivos de urgencia o interés general que exige la realización del proyecto, resolverá sobre su ejecución precisando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de acordar, si así lo considera, la iniciación de las obras. La elaboración del proyecto de modificación de planeamiento deberá ser asumida por la Administración o entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública.

6. Por último, la recepción de las obras, formalizadas en un acta de recepción, por la Administración o entidad titular del proyecto sustituirá, a todos los

efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera la puesta en marcha del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

7. La Administración General del Estado podrá aplicar, para la realización de las obras y los servicios de su competencia, el procedimiento previsto en este artículo».

Dieciséis. Se modifica la letra a) del artículo 204.3, que queda redactado de la siguiente forma:

«a) La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de las aprobaciones, calificaciones, autorizaciones, licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de las otorgadas, salvo que se trate de obras menores, no precisadas legalmente de proyecto técnico alguno y con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural o natural. De darse esta última salvedad, la infracción tendrá carácter de leve.

Tendrán en todo caso la condición de infracciones graves los actos consistentes en movimientos de tierras y extracciones de minerales».

Diecisiete. Se introduce una nueva disposición adicional tercera cuyo contenido queda redactado de la siguiente forma:

«Disposición adicional tercera. *Referencias a los medios de intervención.*

Las referencias contenidas en esta Ley a licencias deberán entenderse referidas a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda de conformidad con la regulación contenida en el capítulo III del título IV de esta Ley».

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio.*

1. Los procedimientos de solicitud de licencia urbanística y de declaraciones responsables urbanísticas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su presentación.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el interesado podrá de conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, desistir de su solicitud de licencia y optar por la presentación de una declaración responsable urbanística.

Disposición derogatoria única. *Derogación por incompatibilidad.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta Ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para dictar cuantas normas reglamentarias sean precisas para el desarrollo o la ejecución de la presente Ley.

Disposición final segunda. *Adaptación de las ordenanzas municipales.*

1. En el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, los ayuntamientos deberán adaptar sus ordenanzas municipales al contenido de la presente Ley.

2. No obstante el plazo de adaptación previsto en el apartado anterior, la aplicación de la nueva regulación se producirá desde la entrada en vigor de la presente Ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.

Madrid, 8 de octubre de 2020.–La Presidenta, Isabel Díaz Ayuso.

(Publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 251, de 15 de octubre de 2020)