

GRUPO 2. TEMA 19**PARCELACIÓN. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN ACTOS DE USO DEL SUELO, CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN.****Marco de la Ley del Suelo de Madrid sobre la materia.**

Título IV. Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario.

- Capítulo I. Parcelación (art. 143-146)
- Capítulo III. Intervención municipal en los actos de uso del suelo, construcción y edificación
 - Sec. 1ª. Requisitos de la construcción y edificación y uso del suelo (art 151-152)
 - Sec. 2ª. Intervención municipal en actos de construcción y edificación y uso del suelo (art. 153-161)
 - Sec. 3ª. *Ejecución sustitutoria en la construcción y edificación por incumplimiento de la función social de la propiedad (art. 162-167) - derogado por art. 12.9 de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Racionalización del Sector Público.*

- [Cap. IV. *Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios*]

Preámbulo de la Ley del Suelo de Madrid - IX.

“El Título IV regula la intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario. El texto de la Ley regula la parcelación en las diversas clases de suelo y contempla las distintas modalidades de intervención de la Comunidad de Madrid, distinguiendo las calificaciones urbanísticas y los proyectos de actuación especial. Por otra parte, contempla la intervención de los ayuntamientos en actos de uso del suelo, construcción y edificación. Entre los supuestos de intervención municipal en los citados actos se hace una regulación pormenorizada de las licencias urbanísticas, recogándose con carácter general el silencio positivo y diversas modalidades de agilización de los procedimientos. (...)

La Ley regula los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones, edificios e instalaciones, así como los supuestos de ruina legal y física. En relación con estos deberes, se incorpora la figura de la entidad de inspección técnica, que deberá ser homologada y registrada por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística. Todo ello con independencia de las actuaciones que han de llevar a cabo los servicios técnicos municipales.

Especial consideración merece la previsión que efectúa la Ley en relación con las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Así, se han establecido las cautelas de exigir por los ayuntamientos la calificación provisional en el acto de solicitud de la preceptiva licencia urbanística y de la calificación definitiva en el acto de solicitud de la licencia de primera ocupación. Asimismo, respecto de este tipo de viviendas, se introduce la posibilidad de que la Comunidad de Madrid pueda ejercer los derechos de tanteo y retracto tanto sobre el suelo cuyo destino, según el planeamiento, sea la construcción de viviendas en régimen de protección, como sobre las propias viviendas sometidas a este régimen.”

1. Cuestiones generales.
 - 1.1. Concepto, cuestiones conceptuales.
 - 1.2. Incardinación. disciplina vs gestión-disciplina.
 - 1.3. Carácter: declarativo o constitutivo.
 - 1.4. Características.
2. Actos sujetos a licencia. excepciones. otras situaciones.
3. Alcance de la intervención municipal.
 - 3.1. Alcance
 - 3.2. Obra mayor y obra menor
 - 3.3. Usos
 - 3.4. Procedimiento y silencio administrativo
4. Parcelaciones.

1. CUESTIONES GENERALES

Es esta una materia típicamente urbanística, probablemente la más antigua y generalizada actividad de intervención municipal en la actividad de los particulares.

1.1. Concepto, cuestiones conceptuales.

En términos conceptuales, tradicionalmente, todo uso artificial del suelo ha sido objeto de control previo por la Administración con el claro fundamento de intentar que dicho uso sea el más racional y conforme con el interés general, a que, lógicamente, debe subordinarse la libertad de actuación de los particulares.

En la Exposición de Motivos de la Ley del Suelo de 1956 se afirmaba:

“...es este, precisamente, uno de los casos más antiguos de actuación del Poder Público sobre las facultades dominicales. Y nada más justificado, puesto que, como se ha escrito, la vinculación de los edificios a la ciudad es tan íntima, que al construir los edificios no cabe olvidar que se está construyendo al mismo tiempo la ciudad...”

La edificación significa la culminación de la ejecución de la ordenación urbanística que se ha convertido en auténtica función pública, en cuanto es una instancia pública la que toma la decisión sobre el tipo de uso del suelo, prevaleciendo sobre las decisiones privadas de los propietarios del mismo¹.

1.2. Incardinación. Disciplina o gestión.

Tradicionalmente las licencias urbanísticas se han conceptualizado en el ámbito de la Disciplina Urbanística, una de las tres “patas” sobre las que se asienta el trípode del Urbanismo. Así, el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, recoge en su primer artículo los actos sujetos a licencia urbanística.

La vigente regulación urbanística en la Comunidad de Madrid, ya no basada en legislación estatal sino en la autonómica Ley 9/2001 del Suelo, regula en el artículo 151 los actos sujetos a licencia urbanística. Este artículo, como se puede comprobar en el texto de la ley, se encuentra incardinado en el Título IV denominado “Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario”. El título precedente se refiere a la Ejecución del planeamiento, y el siguiente, Título V, a la Disciplina urbanística. Es decir, la vigente ley madrileña parece excluir las licencias urbanísticas de la Disciplina urbanística. Pudiera parecer que el legislador ha pretendido que pase a formar parte de la Gestión, cuando en el Preámbulo de la Ley habla de la programación de la ejecución del planeamiento, y en el artículo 80, “Proyectos técnicos de ejecución material”, se refiere a la ejecución del planeamiento mediante proyectos de edificación, aunque tampoco lo incluye en la Gestión. Finalmente, parece que se trata de una técnica de intervención administrativa “a caballo” de la Gestión y la Disciplina.

1.3. Carácter de las licencias. Declarativo o constitutivo.

Tradicionalmente se ha considerado a las licencias urbanísticas como claro ejemplo de la intervención pública mediante actos de autorización administrativa mediante la comprobación previa de que la actividad urbanística pretendida es posible autorizarla porque el solicitante ha cumplido los deberes legalmente exigibles o garantiza el cumplimiento simultáneo. Estas situaciones se mantienen expresamente previstas en la vigente Ley del Suelo de Madrid.

La línea conceptual del carácter comprobatorio se ha mantenido de forma continua y reiterada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, indicando que la licencia “no confiere derechos, sino que se limita a otorgar autorización para realizar un acto permitido”, y que se trata de un “acto de autoridad, por el cual se

¹ Es interesante observar como la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid no incluye las licencias urbanísticas dentro del título referido a Disciplina como si se hacía al formar parte este mecanismo de intervención municipal en el Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978. En la ley de Madrid, se incardina en un título aparte, sin perjuicio del hecho de referirse la ley a los proyectos de edificación y uso del suelo en el artículo 80, dentro del título de ejecución del planeamiento.

remueven los obstáculos que impiden el libre ejercicio de un derecho siempre que no ponga en peligro el interés protegido por el ordenamiento." Esta doctrina defendía el carácter declarativo de las licencias.

Sin embargo, a raíz de la legislación de 1990 y el Texto Refundido de 1992, surgió una corriente doctrinal que consideraba que era la licencia la que otorgaba el derecho a edificar, la que creaba ese derecho, configurándose lo que se denominó el carácter constitutivo de la licencia.

Finalmente, la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, resolvió la polémica, entre otros, en el Fundamento Jurídico 34, decantándose y manteniendo el carácter declarativo de la licencia, es decir, que ésta se limita a comprobar que es posible su otorgamiento, porque es legalmente ejercitable un derecho preexistente y que la licencia, simplemente, comprueba que se puede ejercer en las condiciones legalmente exigibles.

1.4. Características.

- a) Carácter necesario u obligado. Este aspecto está afectado por los cambios de la Ley 7/1985 y de la Ley 39/2015.
- b) Control preventivo: La licencia debe ser solicitada con carácter previo a la realización de las obras o implantación o modificación de usos urbanísticos, para que la Administración verifique su ajuste a la legalidad urbanística (legislación y planeamiento), y no sólo esto, sino que además deberá obtenerse la autorización administrativa correspondiente. Como expresa el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, *todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Su denegación deberá ser motivada.*²
Este aspecto también está afectado por los cambios de la Ley 7/1985 y de la Ley 39/2015.
- c) Control de legalidad: Las licencias se otorgarán usando como parámetro la legalidad urbanística, conformada por la legislación estatal que resulte de aplicación, la normativa sobre ordenación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma, cumplimiento de la normativa sectorial que corresponda, y el planeamiento territorial y urbanístico aprobado por la Comunidad Autónoma y vigente en el Municipio.
- d) Carácter reglado: Relacionado con lo anterior, se desprende otra caracterización jurídica de relevancia en las licencias urbanísticas, y es su carácter reglado. La concesión o denegación de las licencias urbanísticas supone el ejercicio de una potestad de carácter reglado, por la cual se controla si la actuación solicitada por el promotor se ajusta o no a la legalidad urbanística.
- e) Carácter real y transmisibilidad: Puede calificarse la licencia como real, en la medida en que su objeto es controlar la licitud de una actividad urbanística solicitada sin que se tengan en consideración las circunstancias personales del solicitante, ya que las mismas se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no alteran las situaciones jurídicas privadas entre el solicitante y el resto de personas que puedan resultar titulares de derechos o intereses de cualquier índole civil (artículos 10 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales), lo que conlleva, a su vez, la posibilidad de transmisibilidad de la misma (artículo 13 del señalado Reglamento)

² Anteriormente, el Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978 establecía en su artículo 3.2 que *"toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada"*.

2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

2.1. Actual marco normativo de las licencias.

Artículo 11, epígrafes 3, 4 y 5, del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (OJO: STC 2017)

Artículo 151 y 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 1 del RD 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (antes 71.bis de la Ley 30/1992, según redacción de la Ley 25/2009).

Artículo 84.bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local (introducido por la Ley 2/2011 de Economía Sostenible).

Artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, para el inicio y desarrollo de actividades comerciales minoristas y determinados servicios.

2.2. Actos sujetos a licencias.

Como ya se ha dicho, las licencias urbanísticas pueden considerarse el prototipo de autorización administrativa, concretamente municipal. Pertenece al marco regulatorio del municipio y fue uno de los primeros mecanismos de regulación urbanística.

El marco tradicional venía establecido en el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local³, donde se recogía que la actividad de los ciudadanos podía ser regulada mediante licencias:

“1. Las Corporaciones locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios:

a) Ordenanzas y bandos.

b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo.

c) Órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.

2. La actividad de intervención se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, congruencia con los motivos y fines justificativas y respeto a la libertad individual.”

Y, en materia puramente urbanística, el marco tradicional era el establecido por el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978.

Sin embargo, este marco tradicional se encuentra hoy en día en un proceso de cambio regulatorio que no podemos afirmar que haya concluido.

Por un lado, la normativa actual de las licencias urbanísticas se encuentra, en primer lugar, en el apartado 3 del artículo 11 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se recoge que *“Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística”*.⁴

³ Redacción original, vigente hasta su modificación por la Ley 11/1999, de 21 de abril, y posteriormente por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre.

⁴ Este primer encuadre se regula desde el Estado configurando con carácter básico el estatuto jurídico de la propiedad del suelo dentro del marco competencial que le corresponde según se indica en la Disposición Final Segunda.1 del citado RDL 7/2015.

Por otra parte, a partir de esta regulación básica, el siguiente encuadre normativo debe ser el de la legislación urbanística, cuya competencia es específica de las Comunidades Autónomas. Así, en la Comunidad de Madrid, la exigencia de licencia urbanística viene determinada por el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, donde se recoge que serán objeto de licencia *“todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades”* y continua haciendo un extenso relato de casos de licencia. Asimismo, incardina en los casos de necesidad de licencia los actos de particulares sobre suelo de dominio público. Exceptúa de licencia urbanística las obras de urbanización de proyectos como tal aprobados, así como las órdenes de ejecución. Por último, establece una regulación para las actuaciones promovidas por los Ayuntamientos en su propio término municipal.

La sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, declaró la inconstitucionalidad de numerosos preceptos normativos en materia urbanística, así como consolidó la doctrina acerca de la supletoriedad del Derecho estatal respecto al autonómico. Los preceptos que quedaron vigentes ya fueron derogados tras la aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo en 2008, por lo que carecen de relevancia. Sin embargo, es importante lo referido a la doctrina sobre la supletoriedad del Derecho estatal respecto del autonómico. En este sentido, en relación con la materia que estamos estudiando, debemos entender que tienen carácter supletorio el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y el Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978.

Si realizamos una comparación entre el marco de las licencias urbanísticas de la Ley 9/2001 de Madrid y el Reglamento de Disciplina de 1978, encontramos un gran número de similitudes, pero, sobre todo, un mayor desarrollo de la Ley 9/2001.

REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA	LEY DEL SUELO DE MADRID
<p>Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta. 2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes. 3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes. 4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes. 5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso. 6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo. 7. Las obras de instalación de servicios públicos. 8. Las parcelaciones urbanísticas. 9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado. 	<p>Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación. b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta. c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino. d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional. e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente. f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general. g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones. h) Los movimientos de tierra y las obras de

<p>10. La primera utilización u ocupación provisional de los edificios e instalaciones en general.</p> <p>11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley de Suelo.</p> <p>12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.</p> <p>13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.</p> <p>14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.</p> <p>15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.</p> <p>16. La corta de arboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.</p> <p>17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.</p> <p>18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.</p>	<p>desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.</p> <p>i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.</p> <p>j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.</p> <p>k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.</p> <p>l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.</p> <p>m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.</p> <p>n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.</p> <p>ñ) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.</p> <p>o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.</p> <p>p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.</p> <p>q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.</p> <p>r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.</p> <p>s) Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.</p> <p>t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.</p>
---	---

Hasta aquí podemos conocer el marco general de las licencias urbanísticas, regulado fundamentalmente en el año 2001 por la legislación urbanística madrileña (el marco estatal, si bien es de 2015, mantiene los principios generales tradicionales).

Sin embargo, desde el año 2001 se han venido sucediendo una serie de acontecimiento socio-económicos que han derivado en un nuevo marco regulatorio, especialmente en lo referido a las actividades, su implantación y su funcionamiento. La crisis económica (junto con otros aspectos de diferente índole) que ha sufrido España desde el año 2007, ha suscitado la necesidad de buscar mecanismos que permitan reactivar especialmente el comercio interior debido al gran peso específico que tiene en la economía y el empleo. Así, se ha considerado más necesario que nunca⁵:

⁵ Preámbulo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

- a) reducir las cargas administrativas que dificulten el comercio,
- b) dinamizar el sector permitiendo un régimen más flexible de aperturas.

Esta necesidad de incorporar dinamismo en la implantación de actividades económicas ha supuesto, como se ha indicado, un despliegue normativo cuyo fin ha pretendido ser el de agilizar el efectivo desarrollo de actividades y mantener el control público, derivándolo a una fase posterior.

Sin ánimo de ser exhaustivo, se ha realizado el siguiente despliegue normativo desde el Estado y la Comunidad de Madrid.

2.2.1. Estado.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Artículo 84.
 - Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y otras medidas para el desarrollo del Gobierno Local, en materia de tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial y en materia de aguas. Modifica el artículo 84.
 - Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (conocida como Ley Omnibus). Modifica el artículo 84.
 - Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. Incorpora los artículos 84bis y 84ter.
 - Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. Modifica el artículo 84bis.
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, para el inicio y desarrollo de actividades comerciales minoristas y determinados servicios.

Ley 7/1985 original	Ley 11/1999	Ley 25/2009	Ley 2/2011	Ley 27/2013
<p>Artículo 84. 1. Las Corporaciones locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios: a) Ordenanzas y bandos. b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo. c) Órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.</p>	<p>Artículo 84. 1. Las Corporaciones locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios: a) Ordenanzas y bandos. b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo. c) Órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.</p>	<p>Artículo 84. 1. Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios: a) Ordenanzas y bandos. b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo. No obstante, cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma. c) Sometimiento a comunicación previa o a declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. d) Sometimiento a control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la</p>	<p>Artículo 84. 1. Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios: a) Ordenanzas y bandos. b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo. No obstante, cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma. c) Sometimiento a comunicación previa o a declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. d) Sometimiento a control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la</p>	<p>Artículo 84. 1. Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios: a) Ordenanzas y bandos. b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo. No obstante, cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma. c) Sometimiento a comunicación previa o a declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. d) Sometimiento a control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la</p>

<p>2. La actividad de intervención se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, congruencia con los motivos y fines justificativas y respeto a la libertad individual.</p>	<p>2. La actividad de intervención se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, congruencia con los motivos y fines justificativas y respeto a la libertad individual.</p> <p>3. Las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias de las Entidades locales, respetándose en todo caso lo dispuesto en las correspondientes leyes sectoriales.</p>	<p>normativa reguladora de la misma.</p> <p>e) Órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.</p> <p>2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue.</p> <p>3. Las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones Públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias de las Entidades locales, respetándose en todo caso lo dispuesto en las correspondientes leyes sectoriales.</p>	<p>normativa reguladora de la misma.</p> <p>e) Órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.</p> <p>2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue.</p> <p>3. Las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones Públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias de las Entidades locales, respetándose en todo caso lo dispuesto en las correspondientes leyes sectoriales.</p> <p>Artículo 84 bis. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo. No obstante, podrán someterse a licencia o control preventivo</p>	<p>normativa reguladora de la misma.</p> <p>e) Órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.</p> <p>2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue.</p> <p>3. Las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones Públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias de las Entidades locales, respetándose en todo caso lo dispuesto en las correspondientes leyes sectoriales.</p> <p>Artículo 84 bis. 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo. No obstante, podrá exigirse una licencia u otro medio de</p>
---	--	--	--	--

			<p>aquellas actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, siempre que la decisión de sometimiento esté justificada y resulte proporcionada. En caso de existencia de licencias o autorizaciones concurrentes entre una entidad local y alguna otra Administración, la entidad local deberá motivar expresamente en la justificación de la necesidad de la autorización o licencia el interés general concreto que se pretende proteger y que éste no se encuentra ya cubierto mediante otra autorización ya existente.</p>	<p>control preventivo respecto a aquellas actividades económicas:</p> <p>a) Cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación.</p> <p>b) Cuando por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.</p> <p>2. Las instalaciones o infraestructuras físicas para el ejercicio de actividades económicas solo se someterán a un régimen de autorización cuando lo establezca una Ley que defina sus requisitos esenciales y las mismas sean susceptibles de generar daños</p>
--	--	--	--	---

				<p>sobre el medioambiente y el entorno urbano, la seguridad o la salud públicas y el patrimonio histórico y resulte proporcionado. La evaluación de este riesgo se determinará en función de las características de las instalaciones, entre las que estarán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) La potencia eléctrica o energética de la instalación.b) La capacidad o aforo de la instalación.c) La contaminación acústica.d) La composición de las aguas residuales que emita la instalación y su capacidad de depuración.e) La existencia de materiales inflamables o contaminantes.f) Las instalaciones que afecten a bienes declarados integrantes del patrimonio histórico. <p>3. En caso de existencia de licencias o autorizaciones concurrentes entre una Entidad Local y otra Administración, la Entidad Local deberá motivar expresamente en la justificación de la necesidad de la autorización o licencia el interés general concreto que se pretende proteger y que éste no se encuentra ya cubierto</p>
--	--	--	--	---

			<p>Artículo 84 ter. Cuando el ejercicio de actividades no precise autorización habilitante y previa, las Entidades locales deberán establecer y planificar los procedimientos de comunicación necesarios, así como los de verificación posterior del cumplimiento de los requisitos precisos para el ejercicio de la misma por los interesados previstos en la legislación sectorial.</p>	<p>mediante otra autorización ya existente.</p> <p>Artículo 84 ter. Cuando el ejercicio de actividades no precise autorización habilitante y previa, las Entidades locales deberán establecer y planificar los procedimientos de comunicación necesarios, así como los de verificación posterior del cumplimiento de los requisitos precisos para el ejercicio de la misma por los interesados previstos en la legislación sectorial.</p>
--	--	--	--	--

Asimismo, también la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sufrió una modificación mediante la inserción del artículo 71.bis a través de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (Ley Omnibus). Con este nuevo artículo se recogerá en la legislación del procedimiento administrativo común las fórmulas de la declaración responsable y la comunicación previa⁶. Hoy, ese artículo ha sido derogado por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, incorporando una nueva redacción sobre estas fórmulas en el artículo 69:

Artículo 69. Declaración responsable y comunicación.

1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en la que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

5. Las Administraciones Públicas tendrán permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación, fácilmente accesibles a los interesados.

6. Únicamente será exigible, bien una declaración responsable, bien una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible la exigencia de ambas acumulativamente.

2.2.2. Comunidad de Madrid.

Por su parte, la Comunidad de Madrid, partiendo del marco normativo autonómico de comercio establecido por la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior, produce una evolución normativa en continuidad y desarrollo con la establecida por el Estado.

Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior.

- Ley 1/2008, de 26 de junio, de Modernización del Comercio Minorista.
- Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial de la Comunidad de Madrid
- Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid

⁶ La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid ya introdujo en el artículo 156 la fórmula de la comunicación previa para determinados casos excepcionales.

2.3. Actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas.

Las Administraciones Públicas son unos de los principales actores de la intervención sobre el territorio. Ya sea el Estado, las Comunidades Autónomas o los propios municipios, la ejecución de obras públicas supone un impacto sobre el territorio realmente importante.

Podemos entender que existen tres posibles clases de actos promovidos por las AA.PP. sobre el territorio:

- Las que necesitan de licencia urbanística municipal.
- Las que no necesitan solicitar licencia municipal.

2.3.1. Las que necesitas de licencia urbanística municipal

En principio, como hemos visto, se recoge en el artículo 11.3 del RDL 7/2015 y en el 151 de la Ley 9/2001 la necesidad de obtención de licencia urbanística “...*todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades...*”.

En el desarrollo de esta exigencia, el procedimiento puede ser entendido igual para las AA.PP. como para los particulares, realizándose el trámite y resolución del mismo modo para ambos. Sin embargo, dadas las peculiaridades de las obras propias de las AA.PP., tradicionalmente se ha venido estableciendo una regulación que permitiera la ejecución de obras que contravengan el planeamiento cuando concurren determinadas circunstancias. Si bien esta regulación ha sido establecida por el legislador estatal, también las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de sus competencias exclusivas en materia de urbanismo han incorporado normativas similares.

Así, el Estado, según se recoge en la Disposición Adicional Décima del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuando promueve actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público los exijan, solicitará informe de adecuación o no al planeamiento urbanístico al Ayuntamiento donde se pretenda la actuación, otorgando el plazo de un mes. En caso de disconformidad, y previo informe de la Comunidad Autónoma (un mes de plazo para su emisión), el Consejo de Ministros podrá ordenar su ejecución y, en este caso, también ordenar el inicio del correspondiente expediente de modificación de planeamiento para adecuar éste al proyecto aprobado.

En el caso de la Comunidad de Madrid⁷, en el artículo 161 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, se recoge en muy similares condiciones la casuística de las obras propias de la Administración autonómica. Se incorporan la posibilidad de reducir plazos en situaciones excepcionales. Por último, incorpora en el apartado 6 la posibilidad de que la Administración General del Estado pueda emplear este procedimiento para sus intervenciones.

2.3.2. Las que no necesitan solicitar licencia municipal.

Sin embargo, en relación con las actividades de las Administraciones Públicas, la jurisprudencia ha venido declarando gradualmente a determinadas actividades como exentas del deber genérico de solicitar licencia. Fue el Tribunal Supremo quién fue argumentando paulatinamente que:

1. Tales obras no correspondían a la ordenación urbanística sino a la ordenación territorial
2. La ejecución de dichas obras respondía al ejercicio de competencias exclusivas de la Administración promotora
3. Por tratarse de obras públicas de interés general por lo que la voluntad municipal no puede someter intereses más amplios y supralocales.

Posteriormente han sido diversas legislaciones sectoriales las que han ido introduciendo la innecesidad de solicitar licencia municipal urbanística para la ejecución de sus obras. Así, por ejemplo, la Ley de Carreteras, de Ordenación del Transporte Terrestre (obras ferroviarias), Aeropuertos,...

⁷ Es interesante el artículo del número 27 de la Revista Jurídica de la Comunidad de Madrid, sobre la aplicación del artículo 161 de la Ley del Suelo.

2.3.3. Actuaciones del propio Ayuntamiento en su término municipal.

En el estudio realizado hasta el momento, especialmente en cuanto a lo regulado por la Ley 7/1985, no encontrarse salvedad alguna para que los Ayuntamientos deban otorgarse licencia urbanística en sus propias actuaciones. Sin embargo, la redacción del artículo 151.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid, establece que:

“Cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y 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.”

Por otra parte, en el apartado 2 del mismo artículo, para los actos de particulares sobre terrenos de dominio público establece que:

“Están también sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.”

Es decir, es evidente que la necesidad o no de licencia es independiente del carácter patrimonial o dominical del terreno sobre el que se pretenda la intervención, siendo por tanto la cuestión a analizar el sujeto solicitante. Cualquier intervención de un particular, aunque se produzca sobre dominio público, será objeto de licencia. El caso de que sea el propio Ayuntamiento, aunque el último inciso del artículo 151.4 pudiera remitir a la necesidad de licencia por la Ley 7/1985, el carácter específico de la licencia urbanística regulado por la Comunidad de Madrid en una legislación cuya competencia es también específica, parece concluir que, aunque el procedimiento y el contenido formal del documento municipal que se apruebe sea igual que el de la licencia, no será necesario tal título.

2.4. Conclusión.

Las licencias urbanísticas es un procedimiento de intervención de la Administración Pública prototípico de la Administración Local que se encuentra amparado en los artículos 84, 84bis y 84ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con excepción de los casos de innecesidad de solicitud de licencia, o de sustitución de la misma por la declaración responsable o comunicación previa, según se establece en los mismos artículos y se regula en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como por los artículos 1 a 5 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

Al mismo tiempo, el artículo 11 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, prevé la necesidad de conformidad, aprobación o autorización administrativa previa de todo acto de edificación, sin perjuicio de las técnicas de comunicación previa y declaración responsable legalmente previstas.

Por lo tanto, el marco de necesidad de licencia urbanística previsto en el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, queda matizado por las modificaciones del legislador estatal así como por las modificaciones autonómicas de la Ley 16/1999, de 26 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid, y de la propia Ley 9/2001, en la nueva Disposición Adicional Segunda.

Asimismo, se establece un sistema regulatorio para la intervenciones de las Administraciones Públicas que, en determinados casos no precisarán de licencia urbanística, y en los que lo necesiten, bajo determinadas circunstancias de interés general y urgencia, podrán ejecutarse obras sin licencia e incluso contraviniendo el planeamiento, obligando en este caso a adaptar el plan al proyecto planteado. Por último, los Ayuntamientos parece que no requieren formalmente del título de licencia para sus actuaciones en su propio término municipal, si bien, la aprobación de los proyectos deberá realizarse del mismo modo que las licencias.

3. ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

Como hemos visto anteriormente, la vigente regulación de autorizaciones urbanísticas se encuentra diferenciada en licencias (comprobación previa), y declaraciones responsables y comunicaciones previas (comprobación posterior). En este apartado se procederá al análisis del caso general conforme a la Ley 9/2001: el de la licencia.

Aparte de la intervención municipal mediante el procedimiento general de licencia, la Ley 9/2001, regula en el artículo 156 el caso particular de la licencia mediante comunicación previa en determinados casos no regulados en los artículos 153, 154 y 155 (“obras menores, obras mayores y usos”).

3.1. Alcance.

Una vez enumeradas las actuaciones sujetas a licencia en el artículo 151 de la Ley del Suelo, el artículo 152 define como debe ser la intervención municipal. Se circunscribe a:

- Comprobación de la integridad formal y suficiencia legal del proyecto técnico
- Habilitación del autor del proyecto.
- Conformidad de lo pretendido con la ordenación urbanística vigente.

Durante la tramitación podrán solicitarse, de una sola vez, los informes que puedan ser necesarios para la resolución. Conforme al artículo 152.c de la Ley 9/2001, la falta de resolución en los plazos previstos en los artículos 153, 154, 155 y 156, supondrá el silencio administrativo positivo.⁸

3.2. Obra menor y obra mayor.

Tradicionalmente, se han regulado dos tipos de licencias urbanísticas en función del alcance de la intervención solicitada, recogiendo cada caso de forma habitual en las Normas Urbanísticas de cada Plan General (o Normas Subsidiarias aún vigentes). La vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, recoge de alguna manera esa fórmula y establece dos procedimientos diferentes de licencia urbanística en función de la necesidad o no de proyecto técnico, remitiéndose a la legislación general de ordenación de la edificación. Así, para determinar si es necesario proyecto técnico o no, y por tanto, obtener licencia mediante un procedimiento u otro (y, por tanto, tener unos plazos u otros), es necesario recurrir al artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.⁹

La concesión de licencias para intervenciones no sujetas a proyecto técnico se regula en el artículo 153.

La concesión de licencias para intervenciones sujetas a proyecto técnico se regula en el artículo 154, con una excepción en cuanto a la licencia definitiva referida a la calificación definitiva en viviendas sujetas a algún régimen de protección.

3.3. Usos.

En referencia a los usos, el artículo 155 que regula la concesión de licencias de uso, establece la posibilidad de la autorización provisional para la implantación y el desarrollo del uso pretendido. De alguna manera, se anticipaba sutilmente el régimen de declaraciones responsables. Como hemos visto anteriormente, el marco normativo de autorizaciones de uso ha variado sustancialmente tanto en el marco estatal como en el autonómico.

3.4. Silencio administrativo.

La regulación del silencio administrativo en la concesión de licencias urbanísticas municipales ha sufrido un cambio radical. Si bien la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en los artículos 153 a 156 el carácter positivo del silencio administrativo, el Estado, en el marco de Constitucional que le permite regular con carácter

⁸ Esta regulación de la legislación urbanística madrileña ha sido superada por la legislación estatal y por la reciente sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre.

⁹ Modificado por la Disposición Final 3.1 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

básico la igualdad en el ejercicio de derechos, ha establecido en el artículo 11.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el carácter expresamente negativo del silencio administrativo “los actos que autoricen:

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, ~~parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.~~
- b) Las obras de edificación, **construcción e implantación de instalaciones** de nueva planta.
- c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- d) ~~La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística~~ y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.”¹⁰

Además, tras una larga doctrina jurisprudencial, el último inciso del apartado 3 del mismo artículo establece que:

“En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.”

3.5. Caducidad de las licencias.

Toda licencia tiene un plazo para el inicio y un plazo para la conclusión, excepto las de uso que tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de la necesidad de adaptar las normas que las regulen en cada momento. Salvo indicación diferente, el plazo de inicio será de un año y el de finalización de tres años. Se pueden prorrogar por una sola vez e idéntico plazo al inicialmente establecido.

La caducidad es un acto reglado que debe ser declarada por el mismo órgano competente para otorgar las licencias.

3.6. Licencias disconformes sobrevenidas con el planeamiento urbanístico.

Un caso particular es el de las licencias concedidas que sobrevienen disconformes con el planeamiento con motivo de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento encontrándose las obras sin concluir. En este supuesto, el Ayuntamiento declarará la disconformidad con una suspensión de obras y/o usos de dos meses, plazo en el que revocará en todo o en parte la licencia. Posible indemnización.

4. PARCELACIONES.

Uno de las intervenciones específicas necesitadas de licencia urbanística municipal conforme al artículo 151.1.a de la Ley 9/2001 es el acto de parcelación, considerado como cualquier actuación en cualquier clase de suelo tendente a la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias parcelas, según se define en el artículo 143.

Según el apartado 2 del artículo 143, es requisito imprescindible para inscribir en el Registro de la Propiedad, la obtención de licencia previa. No obstante, según las últimas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado¹¹ no debe entenderse necesaria de licencia urbanística previa para los actos de agrupación.

Se distinguen dos tipos de actos de parcelación: rústicos y urbanísticos, ambas sometidas a licencia municipal.

4.1. Parcelación rústica.

- a) Sobre suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado sin plan de sectorización.
- b) Dimensiones mínimas de la legislación agraria, forestal o similar.
- c) Informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura.
- d) Queda prohibida la parcelación urbanística.

¹⁰ Se declaran inconstitucionales y nulos los incisos destacados de las letras a) y d) y son constitucionales, en los términos establecidos por el fundamento jurídico 23, el inciso destacado de la letra b) y la letra c) del apartado 4, por Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre.

¹¹ Resolución de 13 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pinto nº 2 a inscribir una escritura de agrupación.

4.2. Parcelación urbanística.

- a) Sobre suelo urbano consolidado, o sobre suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, con ordenación pormenorizada.
- b) Nulas las parcelaciones urbanísticas contrarias a la ordenación urbanística.
- c) Serán indivisibles las parcelas:
 - a. Que no tengan y/o adquieran la condición de parcela mínima.
 - b. Que no tengan el doble de superficie de la parcela mínima.
 - c. Cuando esté materializada toda la edificabilidad en función de la superficie de la parcela.
 - d. Cuando estén vinculadas a construcciones o edificaciones sobre ellas.

Además de la legislación estrictamente urbanística de Madrid, el artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone: *“La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.”*

5. REFERENCIAS.

Artículo 84, 84bis y 84ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales minoristas y determinados servicios.

Artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre,

Artículo 11 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Capítulos I, II y IV del Título IV, y Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.

SÁNCHEZ GOYANES, Enrique (coord), “Derecho Urbanístico de la Comunidad de Madrid”, pag. 755-818, Ed. El Consultor de los Ayuntamientos (2002).

SÁNCHEZ GOYANES, Enrique (coord), “Derecho Urbanístico de la Comunidad de Madrid”, pag.819-846, Ed. El Consultor de los Ayuntamientos (2002).