

SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE URBANISMO DEL CONSEJO
SOCIAL DE LA CIUDAD DE MADRID *

Acta de la sesión ordinaria del 16 de diciembre de 2025

ASISTENTES:

1. Miembros de la Comisión Técnica:

a) Por el Grupo I:

- , Coordinador General de Urbanismo.
- – Coordinador JMD Moratalaz.

b) Por el Grupo II:

- , en representación de CEIM.
- , en representación de la organización sindical
CC.OO.

c) Por el Grupo IV:

- , Decano de la Junta de Gobierno del Colegio
Oficial de Arquitectos de Madrid.
- Decano del Ilustre Colegio Central de
Titulados Mercantiles y Empresariales.

d) Por la Secretaría:

- – Subdirectora de la Oficina de Colaboración
Participada.

2- Otros asistentes:

- , Directora General de Participación
Ciudadana.
- , Gerente de la Agencia de Actividades.

- , Subdirectora General de Secretaría Técnica de la Agencia de Actividades.
 - , miembro de la Junta de Gobierno y Coordinador de la Comisión de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Colegio Profesional de Ciencia Política, Sociología, Relaciones Internacionales y Administración Pública de la Comunidad de Madrid.
 - , Vicerrector de Campus e Infraestructuras de la Universidad Autónoma de Madrid.
 - , Jefa de Servicio de Órganos de Participación, secretaria suplente de la Comisión Técnica.
 - , Jefe de Departamento de Órganos de Participación.
- Por los grupos municipales:
- , del grupo municipal Más Madrid.
 - , del grupo municipal Socialista de Madrid.
 - y , del grupo municipal VOX.

En Madrid, a 16 de diciembre de 2025, siendo las 10:00 horas, se reúnen, a través de la plataforma TEAMS, las personas citadas anteriormente, con el siguiente orden del día:

1. Bienvenida.
2. Dar cuenta de la aprobación del acta de la sesión ordinaria de 25 de septiembre de 2025.
3. Exposición sobre las actuaciones y planes del Ayuntamiento de Madrid en materia de Urbanismo:
 - Evaluación de la aplicación de la Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid de 2022.
4. Debate.

5. Sugerencias y preguntas.

Comprobada la existencia de quorum en segunda convocatoria, se da comienzo a la sesión.

Punto 1.- Bienvenida

El Coordinador General de Urbanismo da la bienvenida a todos los asistentes a la sesión, y enumera todos los temas que el Área de Gobierno ha traído y expuesto en esta comisión durante el 2025.

Señala que el tema central que se trae desde el Área a esta sesión es la evaluación de la aplicación de la Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid de 2022, habiendo invitado para su presentación al Gerente de la Agencia de Actividades.

Punto 2.- Dar cuenta de la aprobación del acta de la sesión ordinaria de 25 de septiembre de 2025.

Se da cuenta del acta de la sesión ordinaria de la Comisión Técnica de 25 de septiembre de 2025, que ha quedado aprobada al no haberse recibido observaciones tras su remisión por correo electrónico a los asistentes.

Punto 3.- Exposición sobre las actuaciones y planes del Ayuntamiento de Madrid en materia de Urbanismo:

Toma la palabra Gerente de la Agencia de Actividades, quien pasa a exponer la evaluación de la aplicación de la Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid 6/2022, de 26 de abril (en adelante OLDRUAM), ya que, tras haber pasado dos años de su entrada en vigor, es un compromiso asumido en la misma ordenanza. Es un informe diseñado con datos de todos los organismos competentes, elaborado desde el origen de la ordenanza, para que sirva para el futuro y comprobar si se cumplen los objetivos de la norma.

El escenario anterior a la OLDRUAM era que desde el año 2009 coexistían dos ordenanzas en materia de intervención urbanística:

La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (2004), que regulaba los procedimientos de licencias y comunicaciones previas para el control

de obras. Y por otro lado la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (2009) regulando los procedimientos de licencias para el control de la implantación y desarrollo de actividades.

Los problemas derivados de la coexistencia de estas 2 ordenanzas, regulando los medios de intervención urbanística eran:

- Diferente régimen jurídico de los medios de intervención según fuera uso residencial o para actividades económicas.
- Seis procedimientos distintos, lo que generaba confusión.
- La declaración responsable requiere mucha información previa y la obtención de informes sectoriales preceptivos, lo que provocaba inseguridad.
- Retraso en la obtención de licencias, generando un aumento en los costes.

Las principales soluciones propuestas por la OLDRUAM:

- Régimen jurídico de los medios de intervención único para todos los usos. Adaptación a nuevas leyes, como la Ley de Economía Sostenible de la Comunidad de Madrid.
- Reducción del número de procedimientos, suprimiendo la comunicación previa, dejando sólo licencias y declaraciones responsables. Aclaración de los supuestos de aplicación de uno u otro medio de intervención urbanística y la simplificación de procedimientos.
- Nuevos mecanismos de información urbanística previos a las declaraciones responsables.
- Aclaración sobre la obtención de informes sectoriales (CUE-Consulta urbanística especial, IVU-Informe de viabilidad urbanística y ECU).
- Nueva licencia básica que reduce el tiempo en el inicio de las obras.
- Incorporación de las ECUs en todos los usos.
- Disciplina en materia de actividades para declaraciones responsables ineficaces en el caso de cese de actividades y revocación de licencias de actividad.
- La digitalización plena.

El resumen ejecutivo del informe de evaluación de la OLDRUAM:

- El órgano encargado de la evaluación es la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad.
- La fecha del informe es el 17 de octubre de 2025.
- La evaluación se ha hecho a los 2 años de la entrada en vigor.
- El método que se ha seguido en esta evaluación se ha dividido en:
 - Objetivos por indicadores,
 - Impactos, según datos de gestión,
 - Impacto económico, según informe de ASPRIMA.
- El porcentaje de ejecución de estos objetivos es un 62%, y el de la producción de los impactos del 100%.

Los objetivos generales de la OLDRUAM:

Primero. Incrementar el número de actuaciones urbanísticas objeto de control por parte del Ayuntamiento de Madrid.

Dentro del mismo se encuentran integrados los objetivos específicos siguientes:

-Incrementar un 10% el número de licencias resueltas en plazo por el Ayuntamiento: En 2023, la OLDRUAM estableció un plazo de tramitación único de 3 meses para licencias urbanísticas y un mes para las licencias básicas.

El porcentaje de licencias resueltas en plazo por el Ayuntamiento de Madrid, en el 2023 llegó a 1.850, un 39% de las presentadas, cuando en el 2021 durante la vigencia de la anterior ordenanza era tan sólo de 1.512, un 22%. Es decir, se ha incrementado en un 17% el número de licencias resueltas en plazo respecto al 2021.

Con estos datos este objetivo específico se ha cumplido ampliamente.

-Incrementar un 20% el número de declaraciones responsables comprobadas materialmente. Se ha cumplido gracias a un doble efecto positivo:

1º.- La figura de la comprobación limitada sobre las actuaciones que tienen un menor impacto urbanístico, medioambiental y de seguridad, para que pueda realizarse mediante una comprobación material sin necesidad de inspección:

A) Obras en uso residencial que no afectan a elementos protegidos, pero sí intensificación de uso.

B) Actividades de uso terciario que no afecten a elementos protegidos en locales con superficie igual o superior a 150 m² construidos. Con excepción de los comercios alimentarios con barra de degustación y de las actividades sujetas a la legislación autonómica sobre espectáculos públicos y actividades recreativas, LEPAR.

C) Actividades industriales y talleres artesanales y similares, que no afecten a elementos protegidos de superficie igual o superior a 60 m² construidos y nivel de riesgo intrínseco bajo.

2º.- Programa contratación temporal PCT 23/22 de la Agencia de Actividades, que ha servido de apoyo para atender el nuevo marco de declaración responsable establecido.

-Comprobar el 100% las declaraciones responsables de primera ocupación de nueva planta en plazo de 3 meses: no se ha cumplido, pero se ha conseguido un resultado aceptable superior al 80%.

-Comprobar el 100% de las declaraciones responsables de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en el plazo de 3 meses: no se ha cumplido, pero se ha conseguido en un 61%.

Segundo.- Reducir el plazo de tramitación en las licencias:

-Reducir un 15% el plazo de tramitación de licencias sin intervención de entidades colaboradoras: se ha cumplido reduciendo 38 días el plazo medio de resolución de licencia, lo que supone un 21% respecto a 2021, es decir, se ha pasado de 177 días a 139 días. El cumplimiento de este objetivo se debe principalmente a la incorporación de la licencia básica.

-Reducir un 20% el plazo de tramitación de licencias con intervención de entidades colaboradoras: no se ha alcanzado, pero aun así los plazos se han mantenido por debajo de los 50 días de tramitación, 49 días en concreto a pesar de haberse duplicado el número total de licencias resueltas, esto se debe gracias al refuerzo en personal que ha tenido la Agencia Actividades por medio del programa contratación temporal, lo que ha permitido resolver en el año 2023 un total 1.264 licencias con intervención de las ECUs, frente a las 574 del 2021.

Tercero.- Potenciar la información y el asesoramiento urbanístico:

-Emitir un IVU en el 20% de las licencias urbanísticas tramitadas: no se ha cumplido, ya que en el 2023 se han tramitado 88 informes, un 3% del total de las licencias urbanísticas tramitadas, pero se prevé que a medio plazo se produzca una proyección del IVU favorecida por la implantación del proyecto de automatización de licencias Madriddbp.

-Reducir al menos un 10% el tiempo de tramitación de las CUE: se ha cumplido reduciendo en 23 días el plazo medio de resolución de las consultas urbanísticas especiales, lo que supone una reducción del 11% respecto al 2021.

Se evalúan los indicadores de dos impactos:

A) Primer impacto es el aumento del volumen de actividad de las ECUs.

El porcentaje de certificados de conformidad emitidos por las ECUs en 2023 aumentó cerca de un 57% respecto al 2021, y las comprobaciones materiales realizadas por las ECUs en 2023 se incrementaron en un 53% respecto al 2021. Este incremento de actividad se debe a que la OLDRUAM ha ampliado las posibilidades de intervención de las ECUs en la verificación y comprobación de actuaciones en el ámbito residencial.

B) Volumen de tramitación en materia de licencias y declaraciones responsables, Ayuntamiento y ECU.

La actividad de las ECUs supone ya un 35% respecto al total de las licencias tramitadas y un 25% en las declaraciones responsables. Este incremento es más acusado en la tramitación de licencias urbanísticas, en las que la documentación exigida más amplia y presenta mayor complejidad.

Con la OLDRUAM se ha incrementado el porcentaje de los procedimientos urbanísticos gestionados por la ECU, esto ha derivado en que, si bien la carga de trabajo del Área de Gobierno y de los distritos se ha mantenido tras la nueva ordenanza, la carga de trabajo de la Agencia de Actividades se ha incrementado proporcionalmente al incrementarse la actividad de las ECUs. Esto ha supuesto un impacto en los recursos humanos de la Agencia de Actividades, quedando incorporada a su RPT la prórroga de los programas temporales de empleo.

Otro impacto de interés es el económico, explicado en el informe emitido por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), en el que se indican los ahorros económicos que ha generado la reducción del tiempo en los procedimientos urbanísticos y su simplificación.

Por último, se han evaluado las obligaciones, cargas y trámites derivados de la nueva ordenanza: Por un lado, evaluación de las obligaciones impuestas a los destinatarios de la norma. Por otro, la evaluación de obligaciones impuestas a los órganos administrativos. Después se han evaluado las cargas administrativas y los trámites procedimentales.

El Gerente de la Agencia de Actividades presenta a la Subdirectora General de Secretaría Técnica de la Agencia de Actividades, que informa sobre la sostenibilidad de la ordenanza con la normativa vigente, lo que se refleja en dos pronunciamientos judiciales importantes:

1º.- Sentencia 398/2023 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 11 de julio de 2023, que resuelve un recurso sobre la obligación por los ciudadanos de presentar las solicitudes y documentos de los procedimientos urbanísticos en registro electrónico. Esta sentencia estima el recurso presentado frente a la OLDRUAM por el que las personas físicas no tienen la obligación de presentar telemáticamente sus solicitudes y documentos, ya que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece esa no obligatoriedad en las personas físicas.

En la práctica esta sentencia no ha tenido impacto porque al tratarse de cuestiones técnicas el ciudadano ha acudido a un profesional para su presentación y estos sí tienen la obligación de presentación telemática.

2º.- Sentencia 11/2024 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 11 de enero de 2024, que declara que la actividad de las ECUs en ningún caso viene a sustituir el ejercicio de la potestad pública urbanística que mantiene, tanto en concesión de licencia y declaraciones responsables, el Ayuntamiento de Madrid. Además, el Ayuntamiento siempre puede revisar los certificados de conformidad emitidos por las ECUs en el ejercicio de esa potestad administrativa.

Puntos 4 y 5 – Debate. Sugerencias y preguntas.

El Coordinador General de Urbanismo, abre estos puntos del orden del día.

El representante del grupo municipal VOX, agradece la presentación al Gerente de la Agencia de Actividades y pide que se les haya llegado la misma a todos los presentes. Pregunta por qué la licencia básica reduce el tiempo del procedimiento urbanístico. También pregunta sobre el papel que sigue ostentando el Distrito tras la OLDRUAM y sobre la reducción de plazo en los procedimientos en los que intervienen la ECU, si esa reducción va a provocar que todos los interesados acudan a una ECU para la tramitación de los procedimientos urbanísticos.

El Coordinador General de Urbanismo responde sobre esta última cuestión, indicando que el plazo referido de tramitación de un procedimiento urbanístico en el que interviene una ECU es un plazo neto porque no incluye el tiempo de tramitación de los distintos informes sectoriales preceptivos de competencia del Ayuntamiento, de lo que se concluye que la diferencia bruta de plazos entre los procedimientos tramitados por el Ayuntamiento y por la ECU no difieren, lo que mantiene la competitividad del Ayuntamiento y en concreto de la Agencia de Actividades en la gestión de licencias y declaraciones responsables.

Sobre el papel de los distritos en materia urbanística destaca que ahora todas las actuaciones en las que interviene una ECU pasan a la Agencia de Actividades y no al distrito, aunque los distritos siguen manteniendo algunas competencias.

El Gerente de la Agencia de Actividades, contesta sobre cómo la licencia básica ha influido en la reducción de los plazos de tramitación urbanística; se produce porque el plazo de concesión de la Licencia Básica es de un mes, contado desde la presentación completa de la documentación y permite iniciar los trabajos de construcción una vez verificado el cumplimiento de los Requisitos Esenciales Urbanísticos (REU) que acreditan la viabilidad urbanística de la obra solicitada.

El representante de CEIM destaca la profesionalidad del sector privado representado por las ECUs en la gestión de los procedimientos urbanísticos, lo que ha provocado el éxito de la declaración responsable como título habilitante.

Destaca que los retrasos en la gestión urbanística se deben a factores ajenos al Ayuntamiento, en concreto a informes sectoriales que se escapan de su competencia y control. Destaca el paso importante que se ha dado con la licencia básica, ya que su validez ha sido aceptada por el sector financiero como título válido

para la concesión de préstamos. El resto de requisitos son validados mediante visado del colegio profesional correspondiente.

Pregunta sobre el proyecto de digitalización y automatización de la licencia básica, para que no necesite de una validación del técnico del Ayuntamiento, bastando su presentación telemática para su concesión.

El Coordinador General de Urbanismo responde sobre la cuestión de la digitalización y automatización, destacando que ya en una sesión anterior de esta comisión técnica se presentó el proyecto de automatización de licencias denominado Madriddbp, previéndose que en el primer trimestre del 2026 se empezarán los trabajos de su implantación, se irá escalando en trámites y territorios.

La representación del grupo municipal Socialista de Madrid, agradece la presentación y solicita que se remita copia del informe elaborado por ASPRIMA sobre el impacto de la OLDRUAM en la gestión de los procedimientos urbanísticos. Manifiesta su preocupación sobre la pérdida de protagonismo del Ayuntamiento con respecto a las ECUs en la concesión de licencias urbanísticas, para lo que solicita el refuerzo del personal destinado en la Agencia de Actividades.

Pregunta sobre si existe ya previsión sobre la emisión de un nuevo informe una vez que la Agencia de Actividades asuma el total de sus competencias atribuidas en la OLDRUAM.

El Coordinador General de Urbanismo afirma que el Ayuntamiento cada vez es más competitivo, el refuerzo de plantilla se ha conseguido mediante la incorporación de la renovación de los programas temporales de empleo en la nueva RPT de la Agencia de Actividades y, en cuanto a la evaluación, no se prevé un informe que aglutine toda esta información pero se seguirán haciendo los análisis y evaluaciones correspondientes en el Consejo Rector de la Agencia de Actividades y a través de los datos de la Dirección General de Edificación y de los informes de gestión anuales de la Agencia.

Sin más aportaciones, se concluye la sesión a las 12:00h.

Firmado electrónicamente
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN TÉCNICA

*El acta se publica ocultando los datos personales de los asistentes.