



ENTRADA EN VIGOR DE LA ORDENANZA DE LICENCIAS DE MADRID

El 16 de junio de 2022 entró en vigor la nueva Ordenanza de licencias del Ayuntamiento de Madrid.

Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid

La Ordenanza simplifica y agiliza los trámites de obtención de licencias, estableciendo, entre otros mecanismos a estos efectos, la declaración responsable como medio de intervención general y creando la figura de la licencia básica, que permitirá comenzar las obras en el plazo de un mes (sin perjuicio de la obligación de continuar el procedimiento de licencia hasta obtenerse la validación del resto de parámetros urbanísticos).

En cuanto a la licencia básica, supone un avance destacable que debería contribuir, si realmente funciona, a mejorar la rentabilidad de los proyectos y a eliminar la "tasa invisible" derivada de los retrasos administrativos.

Sin embargo, las constructoras habrán de tener especial precaución en los proyectos en los que se solicite la licencia básica, ya que la Ordenanza establece que el inicio de las obras se realizará "bajo la responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución."

En consecuencia, en aquellos casos (los más habituales) en los que no se les encargue la redacción de los proyectos ("design then bid"), las constructoras deberían revisar en detalle, para evitar ser responsables (ojo, solidarios) de posibles infracciones,

- (i) la documentación que se presente para la obtención de la licencia básica,
- (ii) la compatibilidad del proyecto con la normativa urbanística y
- (iii) las cláusulas de distribución de responsabilidad de los contratos de construcción que suscriban.

[Ver ordenanza](#)