



GUÍA DE RECOMENDACIONES DE LA FEMP

Para una tramitación ágil en materia de vivienda



ÍNDICE

OBJETIVOS DE LA GUÍA	4
1.-PRESENTACIÓN	5
2.-METODOLOGÍA	9
3.-DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN/BARRERAS ENCONTRADAS	11
4.-RECOMENDACIONES	13
4.1.-FORMACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN DEL PERSONAL MUNICIPAL	13
4.2.-ORGANIZACIÓN DE PROCESOS, DIGITALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA	15
4.3.-ORGANIZACIÓN INTERNA DEL AYUNTAMIENTO	17
4.4.-SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA	18
4.5.-COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA	22
4.6.-PAPEL DE LAS ENTIDADES LOCALES Y DE SUS ENTES INSTRUMENTALES EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE (COLABORACIÓN PÚBLICO- PÚBLICA)	24
ANEXO I: BUENAS PRÁCTICAS MUNICIPALES	26
1. FORMACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN DEL PERSONAL MUNICIPAL	26
1.1.- Formación continua	26
1.2.- Unificación de criterios	26
1.3.- Dotación de medios materiales y humanos	28
2.- ORGANIZACIÓN DE PROCESOS, DIGITALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA	30
2.1.- Administración electrónica	30
2.2.- Modelos digitales	32
2.3.- Automatización e inteligencia artificial	32
3.- ORGANIZACIÓN INTERNA DEL AYUNTAMIENTO	33
3.1.- Estructura organizativa	33
3.2.- Comisiones técnicas y órganos de coordinación	35



ÍNDICE

3.3.- Evaluación y productividad	36
3.4. Transparencia en los procedimientos y seguimiento de los expedientes	37
4.- SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA	38
4.1.- Declaración responsable	38
4.2.- Informe de idoneidad técnica	46
4.3.- Licencia básica	48
4.4.- Silencio administrativo	49
4.5.- Informes sectoriales	51
5.-COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA	52
5.1.- Entidades de colaboración urbanísticas (ECUs)	52
5.2.-Colegios profesionales	54
ANEXO II. NORMATIVA MUNICIPAL REFERENCIADA	58



GUÍA DE RECOMENDACIONES DE LA FEMP

PARA UNA TRAMITACIÓN ÁGIL EN MATERIA DE VIVIENDA



OBJETIVOS DE LA GUÍA

El objetivo principal de este trabajo es realizar un **diagnóstico de la situación y elaborar un documento de recomendaciones y buenas prácticas que contribuyan a simplificar la tramitación administrativa municipal** en el proceso de construcción de viviendas, sobre todo en aquellos ayuntamientos con mayor población, donde, en general, el problema de acceso a la vivienda es más acuciante.



1. PRESENTACIÓN

Desde hace meses, el acceso a la vivienda ha pasado a ser una de las principales preocupaciones de la ciudadanía, preocupación que comparten los alcaldes y alcaldesas de nuestras ciudades, como manifestaron en la reunión del Foro Local para la Agenda Urbana que se celebró en Zaragoza, en noviembre de 2024, en la que, si bien hubo distintos enfoques sobre las causas que han conducido a esta situación, coincidieron en la **necesidad de simplificar los trámites administrativos que intervienen en la construcción de viviendas.**

Sin duda, una gran parte de la ciudadanía experimenta dificultades para acceder a una vivienda en régimen de propiedad o de alquiler, siendo, según el CIS, el principal problema de los españoles y un derecho garantizado por el artículo 47 de la Constitución Española¹.

Ya en la reunión del Foro Local para la Agenda Urbana celebrada en Zaragoza, en noviembre de 2024, se puso de manifiesto la necesidad de dar una solución a la ciudadanía para el acceso a la vivienda.

Durante este Foro, copresidido por la presidenta de la FEMP y por la ministra de Vivienda y Agenda Urbana, los representantes de los gobiernos locales trasladaron al Ministerio la necesidad de alcanzar una solución al problema de la vivienda en las ciudades y en el medio rural.

¹ Artículo 47 de la Constitución Española:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”



Ante esta situación, desde la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) se pretende aportar posibles soluciones desde el ámbito local. Por ello, en febrero de 2025, la FEMP empezó a trabajar a nivel técnico con el propósito de avanzar en la elaboración de un diagnóstico de la situación y en el análisis de aquellos aspectos que pueden suponer un obstáculo para el acceso a la vivienda, sobre todo los relacionados con la tramitación administrativa de competencia municipal.

El **objetivo principal** de este trabajo es realizar un **diagnóstico de la situación y elaborar un documento de recomendaciones y buenas prácticas** que contribuyan a simplificar la tramitación administrativa municipal en el proceso de construcción de viviendas, sobre todo en aquellos ayuntamientos con mayor población donde, en general, el problema de acceso a la vivienda es más acuciante.

Se trata de generar un documento sencillo, con un enfoque posibilista, que contenga propuestas útiles para los responsables municipales, avalado por los profesionales del sector y por los técnicos municipales.

Dada la complejidad del proceso constructivo y las diferencias existentes entre los procesos urbanísticos y los de edificación, el documento recogerá únicamente aquellas recomendaciones que contribuyan a agilizar el proceso de construcción de viviendas en suelo consolidado, sin entrar en el planeamiento urbanístico por ser su **aprobación definitiva competencia compartida con las comunidades autónomas**², lo que no obsta para reconocer que es un instrumento muy útil para avanzar en esta materia, ya

6

²La jurisprudencia constitucional establece que la autonomía local debe ser respetada en la distribución de competencias, pero permite que la legislación sectorial (estatal y autonómica) puede delimitar, condicionar o modular el alcance de la intervención municipal —incluida la relativa al planeamiento urbanístico— siempre que se respeten el contenido esencial de la autonomía local y los principios constitucionales de legalidad, seguridad jurídica y proporcionalidad [STC 25/2024, 13 de febrero de 2024](#)



que el ritmo vertiginoso de crecimiento de las ciudades hace que los ayuntamientos tengan que pensar en soluciones para la **construcción de viviendas**.

Desde esta perspectiva, la simplificación de los procedimientos administrativos constituye una condición necesaria para facilitar la promoción de vivienda, si bien su eficacia práctica se ve igualmente condicionada por la existencia de suelo finalista. En este ámbito, la actuación de los ayuntamientos en la gestión y puesta a disposición de suelo urbanizado y apto para edificar adquiere una especial relevancia.

En cuanto al objetivo de simplificación de procesos y trámites, la **Directiva 2006/123 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006**, relativa a los servicios en el mercado interior, establece, entre otras, la obligación de simplificar los procedimientos y trámites, eliminando todos aquellos que no sean indispensables para los fines perseguidos.

La primera adaptación de la Directiva por el Estado español se llevó a cabo a través de **la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio**, de contenido transversal y de carácter básico, con un enfoque ambicioso.

Seguidamente, las Cortes aprobaron la **Ley 25/2009, de 22 de diciembre**, de modificación de determinadas leyes para su adaptación a la Ley sobre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, conocida como Ley Ómnibus. **Esta Ley resulta fundamental para los municipios, sobre todo por las modificaciones puntuales que realiza, entre otras, de la Ley de Bases de Régimen Local, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y de la Ley de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.**

Las modificaciones que realiza de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local y de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento



Administrativo Común, introducen como medios de intervención el acto de comunicación previa y el de declaración responsable.

En este mismo contexto, resulta oportuno señalar la **Comunicación de la Comisión Europea, de 15 de diciembre de 2025**, por la que se aprueba el **Plan Europeo de Vivienda Asequible**, en la que se reconoce expresamente la necesidad de avanzar hacia procedimientos administrativos más rápidos y sencillos como condición para incrementar la oferta de vivienda. En particular, la comisión anuncia la presentación en **2027** de un **paquete de simplificación en materia de vivienda**, orientado a la reducción de cargas administrativas innecesarias, a la aceleración de los procesos de autorización y rehabilitación, al apoyo a los Estados miembros en la aplicación efectiva de la normativa europea y al intercambio de buenas prácticas de simplificación en los ámbitos nacional, regional y local.

Por su parte, el **Parlamento Europeo** constituyó en diciembre de 2024 una **comisión especial** para estudiar la **crisis de la vivienda**; sus causas y posibles soluciones a aplicar tanto a nivel comunitario como a nivel de los Estados miembros, habiendo comenzado a principios de octubre de 2025 la fase final de los trabajos del organismo, que concluirá con la aprobación de un **informe final** que será remitido al resto de **instituciones europeas**.

Asimismo, según información del **Banco de España**³, el déficit de vivienda en nuestro país ha aumentado a lo largo del año 2025, siendo particularmente significativo este déficit en las provincias con mayor demanda de vivienda y en los polos de atracción económicos.

³ *El Mercado de la Vivienda Residencial en España: Evolución Reciente y Comparación Internacional. 2024.*

2. METODOLOGÍA

Para realizar un diagnóstico de la situación, la federación se ha reunido con distintos agentes implicados en el proceso de construcción de viviendas, quienes han compartido con la FEMP aquellas cuestiones que, desde su punto de vista, dificultan la tramitación administrativa en este proceso.

Durante estos meses, la FEMP se ha reunido con representantes de los siguientes organismos:

- Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE)
- Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos (CICCP)
- Consejo General de Colegios Oficiales de Ingenieros Industriales (CGCOII)
- Consejo General de Colegios Oficiales de Ingenieros Técnicos Industriales (COGITI)
- Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE)
- Asociación de Promotores Consultores de España (APCE)
- Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)
- Unión de Agrupaciones de Arquitectos al Servicio de las Administraciones Públicas (UAAAP)

Gracias a ello, se han podido identificar no solo aquellos procedimientos que pueden simplificar la tramitación administrativa a nivel local, sino también aquellos ayuntamientos que los están aplicando y obteniendo buenos resultados. De todos esos ayuntamientos, se han analizado con mayor profundidad las acciones que están desarrollando algunos ayuntamientos para facilitar la tramitación administrativa, concretamente:



- Ayuntamiento de A Coruña
- Ayuntamiento de Barcelona
- Ayuntamiento de Madrid
- Ayuntamiento de Málaga
- Ayuntamiento de Granada
- Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna (Tenerife)
- Ayuntamiento de Zaragoza



3. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN/BARRERAS ENCONTRADAS

Las **principales barreras** encontradas en la práctica de la tramitación urbanística municipal por parte de los distintos agentes implicados en el proceso de construcción de viviendas son:

- ✓ **Retrasos en el otorgamiento de licencias:** en algunos casos, las licencias pueden llegar a tardar más de 2 años en otorgarse, tiempo que puede llegar a ser superior al de ejecución de la obra.

El tiempo de tramitación de las licencias hace que determinadas inversiones elijan un municipio frente a otro. **En este sentido, la agilización administrativa se convierte en un factor de competitividad.**

No obstante, no todas las dilaciones son imputables a los ayuntamientos. Entre las causas que pueden motivar los retrasos destacan:

- **La presentación de documentación insuficiente o incorrecta.** Al respecto, es preciso medir el tiempo que tarda el ayuntamiento desde que dispone de un expediente apto para ser resuelto. Esto daría claridad y fiabilidad a los análisis y también permitiría introducir un elemento de mejora: la normalización por los ayuntamientos de la documentación a presentar y su adecuada difusión entre promotores y técnicos privados.
 - **La necesidad de solicitar y obtener informes o pronunciamientos sectoriales** de otras administraciones previamente al otorgamiento de la licencia. Estos informes externos son muy variados (carreteras, seguridad aérea, dominio público hidráulico, análisis ambiental, etc.) y en muchas ocasiones tardan un tiempo muy dilatado en ser emitidos.
- ✓ **Disparidad de interpretaciones de los técnicos municipales:** la interpretación normativa no es uniforme entre los técnicos municipales de un mismo



ayuntamiento, lo que ocasiona importantes diferencias en la tramitación de expedientes. En este contexto, es conveniente reforzar los canales de información y asesoramiento técnico al ciudadano, favoreciendo un mejor conocimiento de la normativa urbanística aplicable y de los criterios interpretativos utilizados por la administración municipal.

- ✓ **Disponibilidad limitada de acceso a los técnicos municipales** por parte de la ciudadanía, lo que revierte en los plazos de tramitación de los expedientes urbanísticos, retrasándolos y complicándolos, al no haber una comunicación fluida.
- ✓ **Obsolescencia de medios y equipamientos:** hay ayuntamientos que todavía no han implantado medios digitales de tramitación, siendo imprescindible la actualización y la digitalización del planeamiento municipal y de la tramitación urbanística.



4. RECOMENDACIONES

Una vez realizado el diagnóstico de situación, ante la gran cantidad de factores que influyen en la tramitación administrativa para la construcción de viviendas, se han identificado seis aspectos relevantes en los que se podría actuar desde la administración local:

- Formación y profesionalización del personal municipal
- Digitalización y administración electrónica
- Organización interna del ayuntamiento
- Simplificación administrativa
- Colaboración público-privada
- Colaboración público-pública

La modernización de la gestión urbanística municipal exige una apuesta decidida por la formación y profesionalización del personal; la simplificación administrativa mediante la declaración responsable y el control ex post; la digitalización integral de los procedimientos; la organización interna orientada a resultados y la colaboración público-privada con entidades certificadoras y colegios profesionales.

Estas recomendaciones, adaptadas a la realidad de cada municipio, permitirán una gestión más ágil, segura y transparente, en beneficio de la ciudadanía y del desarrollo urbano sostenible.


4.1. FORMACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN DEL PERSONAL MUNICIPAL

➤ Formación continua y especializada

Impartir cursos de formación continua para el personal técnico y jurídico de los ayuntamientos en materia urbanística, administrativa y en el uso de las nuevas tecnologías. La actualización formativa continua les permitirá adaptarse a los cambios



normativos y a las mejores prácticas en la gestión de licencias y declaraciones responsables, así como cualquier otro instrumento urbanístico.

1 	FORMACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN Invertir en el talento
<p>Recomendaciones clave</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formación continua : Impartir formación especializada y continua en materia urbanística, administrativa y tecnológica. • Unificación de criterios : Elaborar instrucciones internas, criterios interpretativos públicos y crear comisiones técnicas para garantizar la coherencia y seguridad jurídica. • Dotación de medios : Asegurar recursos humanos y tecnológicos suficientes para una gestión de calidad. 	<p>Casos de éxito</p> <ul style="list-style-type: none"> • Madrid: Creación de la Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística para fijar criterios interpretativos vinculantes para todos los servicios municipales (Ordenanza 6/2022). • Zaragoza: Adopción de medidas para unificar criterios entre distintos órganos y articulación de un proceso de gestión coordinado (Art. 9, Ordenanza MIAU). • A Coruña: Otorgamiento al personal de inspección de la consideración de agente de la autoridad, con presunción de veracidad en sus actas.

Los sistemas de evaluación del desempeño y de productividad deben diseñarse con criterios objetivos y equilibrados, de modo que no incentiven la mera rapidez en detrimento de la calidad técnica y jurídica de las resoluciones, garantizando en todo caso la seguridad jurídica del personal técnico municipal.

➤ **Unificación de criterios e interpretación normativa**

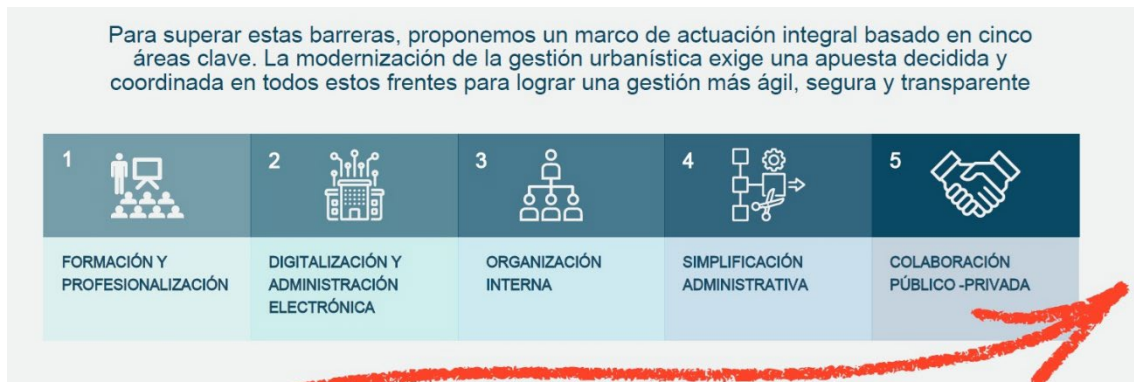
Con el fin de unificar criterios y de facilitar la aplicación de la normativa, se recomienda a los ayuntamientos la elaboración de instrucciones internas, criterios interpretativos y circulares, así como la creación de comisiones técnicas de seguimiento que permitan resolver discrepancias y unificar la aplicación de la normativa.

Resulta especialmente recomendable contar con criterios interpretativos claros, estables y accesibles para todos los ciudadanos evitando modificaciones sustanciales durante la tramitación de los expedientes, salvo causa justificada, como elemento esencial de seguridad jurídica y previsibilidad.



➤ **Dotación de medios materiales y humanos.**

Para una adecuada gestión, resulta imprescindible que los ayuntamientos cuenten con recursos suficientes, tanto humanos como materiales. En particular, es necesario reforzar y consolidar los equipos técnicos municipales encargados de la tramitación de licencias urbanísticas, garantizando su estabilidad y especialización, como elemento clave para asegurar la agilidad, la calidad técnica y la seguridad jurídica de los procedimientos. Asimismo, la mejora de la tramitación urbanística exige una adecuada dotación de herramientas tecnológicas y administrativas, dado que la digitalización y la automatización de procesos requieren inversiones en software, hardware y formación específica del personal.



4.2. ORGANIZACIÓN DE PROCESOS, DIGITALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA

➤ **Evaluación de los procesos**

La realización de un análisis sistemático de los procedimientos utilizados por el ayuntamiento para la concesión de licencias permite identificar ineficiencias, cuellos de botella y oportunidades de mejora, así como optimizar la organización interna de los procesos. Este enfoque resulta especialmente relevante para una implantación eficaz



de la administración electrónica, orientada a la digitalización integral de la tramitación y a la eliminación progresiva del uso del papel en los procedimientos de licencias.

➤ **Implantación de la administración electrónica**

Se recomienda implantar la tramitación electrónica de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones en todos los ayuntamientos. El uso de asistentes virtuales, formularios normalizados, registros electrónicos y sistemas de gestión documental mejorarán la eficiencia, la transparencia y la trazabilidad de los expedientes.

Recomendaciones clave

- **Administración electrónica total:** Implantar la tramitación 100% electrónica de licencias y declaraciones responsables, con formularios normalizados y registros electrónicos.
- **Modelos digitales (BIM):** Adoptar progresivamente la metodología Building Information Modeling para optimizar la verificación urbanística.
- **Automatización e IA:** Explorar el uso de Inteligencia Artificial para la revisión documental y la gestión predictiva de expedientes, siempre bajo supervisión humana.

Casos de éxito

- **Madrid:** Proyecto MADRIDbp, una plataforma para la validación automática de parámetros urbanísticos en modelos BIM, mejorando la eficiencia y trazabilidad.
- **Málaga:** Programa piloto que, mediante modelos BIM, comprueba automáticamente 74 parámetros objetivos. Promueve activamente el uso de IA para la automatización de tareas (OMLU).
- **A Coruña:** Todo el planeamiento está íntegramente digitalizado y la tramitación urbanística se realiza al 100% vía electrónica.

➤ **Modelos digitales**

La implantación progresiva de modelos digitales (como, por ejemplo, BIM -*Building Information Modeling*-), así como la centralización de la información territorial y urbanística en visores cartográficos corporativos que permitan optimizar los procedimientos y mejorar la calidad de los proyectos y la verificación urbanística ayudará a los ayuntamientos a avanzar en la resolución de la tramitación.




➤ **Automatización e inteligencia artificial (IA)**

Se recomienda a los ayuntamientos explorar el uso de la inteligencia artificial para la revisión de la documentación, la verificación de parámetros urbanísticos y la gestión predictiva de expedientes, siempre bajo supervisión humana.

4.3. ORGANIZACIÓN INTERNA DEL AYUNTAMIENTO

➤ **Estructura organizativa**

La organización interna de cada ayuntamiento deberá adaptarse a sus necesidades y al volumen de expedientes, con equipos multidisciplinares, unidades especializadas y responsables claramente identificados para cada fase del procedimiento. La creación de la figura del “responsable o coordinador de expediente” o “responsable de área” que tenga una visión transversal de la tramitación de licencias facilitará la trazabilidad y la rendición de cuentas, debiendo dar reporte de su actividad al responsable político correspondiente (concejal de urbanismo o alcalde).

<p>3</p> 	<p>ORGANIZACIÓN INTERNA Optimización , productividad y transparencia</p>
<p>Recomendaciones clave</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estructura orientada a resultados: Definir equipos multidisciplinares y figuras como el “coordinador de expediente” para una visión transversal y una clara rendición de cuentas. • Evaluación y productividad: Implantar sistemas de evaluación objetiva de la productividad, vinculando incentivos a la resolución de expedientes para mejorar la eficiencia. • Transparencia total: Habilitar el seguimiento telemático del estado de los expedientes para ofrecer certidumbre y reforzar la seguridad jurídica. 	<p>Casos de éxito</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sán Cristóbal de la Laguna: Sistema consolidado que vincula la productividad de los funcionarios al compromiso de elaborar un número mínimo de informes al día • Madrid: Plataforma de seguimiento de expedientes en su sede electrónica que permite a los solicitantes consultar en tiempo real su solicitud. • Granada: Equipo de tramitación formado por 40 personas (técnicos, jurídicos y administrativos), y cuentan con la figura del Director General de Licencias como responsable claro.



➤ **Comisiones técnicas y órganos de coordinación**

Asimismo, los ayuntamientos podrán crear comisiones técnicas de seguimiento, responsables de la interpretación normativa y de la resolución de discrepancias, para garantizar la coherencia y la calidad en la gestión urbanística.

➤ **Evaluación y productividad**

La implantación de "sistemas de evaluación objetiva de la productividad", como la vinculación de incentivos a la emisión de informes o la resolución de expedientes, contribuye a mejorar la eficiencia y la motivación del personal.


➤ **Transparencia en los procedimientos y seguimiento de los expedientes**

Resulta recomendable avanzar en iniciativas que refuercen la transparencia en los procedimientos de tramitación de licencias urbanísticas y edificatorias, facilitando a las personas interesadas el seguimiento del estado de sus expedientes, preferentemente a través de medios telemáticos. La implantación de estas herramientas contribuye a ofrecer mayor certidumbre, refuerza la seguridad jurídica y favorece una actuación administrativa más ágil y ordenada.

4.4. SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

En la práctica, existen distintos instrumentos de gestión que contribuyen a simplificar la tramitación administrativa; algunos de ellos se utilizan ya en muchos ayuntamientos, mientras que otros, cuya aplicación sería sencilla, se utilizan en menor medida.



4  **SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA**
Reducir la burocracia

El poder de la Declaración Responsable

La Declaración Responsable es el instrumento preferente para actuaciones que no requieren un control previo exhaustivo. Permite iniciar obras de forma inmediata, bajo responsabilidad del promotor, liberando recursos municipales para enfocarse en el control posterior (ex post) y la inspección.



Ciudadanos/Promotores
Asumen la responsabilidad del cumplimiento normativo.

↻



Ayuntamiento
Ejerce un control posterior efectivo mediante inspecciones y comprobaciones documentales.

En la práctica : El Modelo de Barcelona
La mayoría de actuaciones se tramitan como 'enterados' o 'comunicados', con intervención mínima del ayuntamiento.


De 45.000 trámites anuales de obra (media 2020-2024)... **90%** se gestiona sin intervención municipal activa

20.000 trámites al año (45%) son enterados o comunicados, con permiso adjudicado automáticamente por el sistema.


Se recomienda restringir al máximo el número de expedientes que requieren licencia y aumentar la capacidad de inspección del ayuntamiento. Asimismo, el asesoramiento urbanístico previo se configura como una herramienta eficaz para mejorar la calidad de las solicitudes y reducir errores y subsanaciones, contribuyendo a una tramitación más ágil.

EL LABERINTO ADMINISTRATIVO
cuando la tramitación es el principal obstáculo


"La agilización administrativa se convierte en un factor de competitividad "




Retrasos excesivos
Licencias que pueden tardar más de 2 años en otorgarse, un tiempo superior al de la propia ejecución de la obra.



Documentación y criterios
La presentación de documentación insuficiente o incorrecta y la disparidad de interpretaciones entre técnicos de un mismo ayuntamiento generan inseguridad jurídica y retrasos.



Dependencia de informes sectoriales
La obtención de informes de otras administraciones (carreteras, seguridad aérea, etc.) dilata los plazos de forma significativa.



Obsolescencia de medios
Falta de implantación de medios digitales para la tramitación y consulta del planeamiento urbanístico.

➤ **Declaración Responsable**

Uso de la declaración responsable

La declaración responsable podrá utilizarse como instrumento preferente para aquellas actuaciones urbanísticas que, por sus características, no requieran un control previo

exhaustivo, tales como: reformas interiores, cambios de uso sin incremento de viviendas, ocupación y utilización de edificaciones existentes, instalación de elementos auxiliares, entre otros, siempre que no afecten a elementos protegidos ni requieran proyecto técnico de edificación. Su uso permitirá a los ciudadanos y empresas iniciar las obras de forma inmediata, bajo su responsabilidad, siempre que cumplan los requisitos normativos establecidos.

Control y verificación ex post

Con el uso de la declaración responsable es necesario que el ayuntamiento ejerza un control posterior efectivo, mediante inspecciones, comprobaciones documentales y, en su caso, exigencia de informes de idoneidad técnica o de calidad documental emitidos por técnicos competentes o entidades colaboradoras.

➤ **Informe de Idoneidad Técnica**

El informe de idoneidad técnica, emitido por *colegios profesionales o entidades colaboradoras*, se puede exigir para verificar la corrección formal y material de la documentación presentada, la habilitación del técnico firmante y la adecuación del proyecto a la normativa aplicable. Su uso generalizado puede contribuir a agilizar la tramitación y a reforzar la seguridad jurídica, permitiendo incluso la reducción de plazos de resolución.

➤ **Informe de viabilidad urbanística**

Este informe sirve para verificar si un proyecto de obra o actividad es compatible con la normativa urbanística vigente antes de pedir la licencia correspondiente. Se configura como un documento de información y asesoramiento urbanístico cualificado, referido a los aspectos urbanísticos esenciales previstos en la normativa urbanística y sectorial.



 <p>Asesoramiento urbanístico previo Implantan un servicio de asesoramiento jurídico y técnico que funciona como cribado previo a la solicitud de licencia, mejorando la calidad de las solicitudes y reduciendo errores.</p>	 <p>Informe de viabilidad urbanística Verifica la compatibilidad de un proyecto con la normativa antes de solicitar la licencia, ofreciendo un asesoramiento cualificado.</p>	 <p>Licencia básica Autoriza la ejecución de obras a partir de un proyecto básico (parámetros esenciales), postergando el proyecto con otros detalles a una fase posterior.</p>
<p>Casos de éxito</p> <p>12 MESES 5 MESES</p> <p>Granada: Su servicio de asesoramiento previo ha logrado reducir los tiempos de concesión de licencias para obras mayores de 1 año a 5 meses.</p>		<p>Madrid: La licencia básica se otorga con el proyecto básico y, si existe un informe de viabilidad urbanística previo, se conceden automáticamente para los parámetros esenciales.</p> <p>Zaragoza: Puesta en marcha de una "licencia express" que permite iniciar trabajos de movimiento de tierras y cimentación hasta cota 0 en 24 horas, mientras se tramita la licencia de edificación completa.</p>

➤ Licencia básica

El uso de la licencia básica permitirá a los ayuntamientos autorizar la ejecución de las obras a partir de un proyecto básico, con los parámetros urbanísticos y sectoriales esenciales, postergando el control del resto de exigencias normativas a una fase posterior. Es recomendable para obras de nueva planta, sustitución o reestructuración total, y puede ser tramitada con la intervención de una entidad colaboradora.

➤ Silencio administrativo

En el ámbito urbanístico municipal, el silencio administrativo podrá ser positivo o negativo, según el tipo de actuación y la normativa aplicable.

En general, se recomienda resolver los expedientes antes de que opere el silencio administrativo.

➤ Información urbanística

Como medida eficaz de reducción de los tiempos de tramitación de las licencias, se sugiere la implantación con carácter previo a la solicitud de la licencia urbanística de **un servicio de asesoramiento jurídico y técnico al ciudadano que funcione como cribado**.



Asimismo, se recomienda la implantación de **sistemas de información urbanística**, de manera que toda persona tenga derecho a ser informada verbalmente y de forma gratuita del régimen urbanístico aplicable a una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación de que se trate, y a examinar por sí misma la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos urbanísticos de su desarrollo en el lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas a tales efectos.





➤ **Unificación de licencias**

En las obras en las que sea necesario obtener distintos tipos de licencias municipales, se recomienda la tramitación de una única licencia de obras que englobe, en un solo procedimiento, todas las autorizaciones municipales exigibles, sin perjuicio de que cada una de ellas conserve su régimen jurídico propio.

4.5. COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Dado el enorme volumen de expedientes urbanísticos que deben tramitar algunos ayuntamientos, la colaboración público-privada puede ser una solución para la tramitación de aquellos expedientes que requieren un menor control por parte de los responsables municipales, quienes, en cualquier caso, siempre deberán supervisarlos.

Ante el gran volumen de expedientes, la colaboración con entidades externas es una solución estratégica para agilizar la tramitación, siempre bajo la supervisión y potestad de control del ayuntamiento.

<p>COLABORACIÓN PÚBLICO –PRIVADA</p> <p> Entidades Colaboradoras Urbanísticas (ECUs) Entidades acreditadas que verifican documentalmente el cumplimiento normativo. Sus certificados pueden tener efectos equiparables al informe técnico municipal.</p> <p> Colegios Profesionales Pueden emitir informes de idoneidad y calidad documental, verificando la habilitación de técnicos y la corrección de proyectos.</p>	<p>COLABORACIÓN PÚBLICO –PÚBLICA</p> <p> Las entidades locales y sus entes instrumentales (patronatos, sociedades urbanísticas) juegan un papel esencial en la gestión de la vivienda asequible, promoviendo el Patrimonio Municipal de Suelo y desarrollando promociones directas.</p> <p> Apoyo de Diputaciones , Cabildos y Consejos Insulares : Asistencia técnica y jurídica a municipios de menor población que carecen de servicios de urbanismo potentes.</p>
--	--



➤ **Entidades Colaboradoras Urbanísticas (ECUs):**

Las Entidades Colaboradoras Urbanísticas (ECUs), debidamente acreditadas y registradas, pueden intervenir en la verificación documental, la comprobación del cumplimiento urbanístico y la certificación de la adecuación al título habilitante. Sus certificados pueden tener efectos equiparables al informe técnico municipal, aunque el ayuntamiento mantiene la potestad de revisión y control.

Su habilitación y funcionamiento puede estar regulado mediante decreto municipal, estableciendo asimismo requisitos de independencia, imparcialidad, solvencia técnica y control mediante auditorías periódicas.

Ámbito de actuación

Las ECUs podrán participar en la tramitación de licencias y declaraciones responsables, salvo en actuaciones sobre dominio público, licencias provisionales o temporales, o en edificios protegidos, según la regulación local.

Control y supervisión

Para garantizar el buen funcionamiento de las ECUs, es conveniente que el ayuntamiento establezca sistemas de control y seguimiento de las entidades colaboradoras, con posibilidad de revocar certificados en caso de incumplimiento normativo, garantizando asimismo la coordinación y la asistencia técnica a las mismas.

➤ **Colegios profesionales**

Los colegios profesionales también pueden colaborar con los ayuntamientos emitiendo informes de idoneidad y calidad documental; verificando la habilitación de los técnicos y la corrección de los proyectos; y colaborando en la elaboración y actualización de modelos y formatos de carácter técnico.



Para ello, los ayuntamientos pueden formalizar convenios de colaboración con los colegios profesionales con el objetivo de agilizar la tramitación, mejorar la calidad de los expedientes y reducir los plazos de resolución, especialmente cuando se acompañen de informes positivos de idoneidad.

5  **COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA Y PÚBLICO-PÚBLICA**
Modelos de éxito con ECUs y Colegios Profesionales



Madrid
Dispone de un Reglamento específico para las ECUs (Reglamento 7/2022) que define claramente su ámbito de actuación, requisitos y control. Las ECUs emiten un "certificado de conformidad" que agiliza la tramitación.

Málaga
Ha creado una plataforma digital para que ECUs y Colegios Profesionales canalicen sus consultas urbanísticas, asignando un técnico y garantizando la trazabilidad.

Barcelona
Su decreto de regulación somete a las ECUs a auditorías periódicas y establece un sistema de reclamaciones y quejas, garantizando su correcto funcionamiento.

Zaragoza
Formaliza convenios de colaboración con Colegios Profesionales para la emisión de un "Informe de Idoneidad y Calidad Documental". El colegio recibe una parte de la tasa, sin coste adicional para el ciudadano.

4.6. PAPEL DE LAS ENTIDADES LOCALES Y DE SUS ENTES INSTRUMENTALES EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE (COLABORACIÓN PÚBLICO-PÚBLICA)

Las entidades locales, como administración más cercana a la ciudadanía, han desempeñado tradicionalmente un papel esencial en la promoción de vivienda asequible destinada a los colectivos con mayores necesidades, gracias a su conocimiento directo de la realidad social y territorial de cada municipio. A través de sus competencias urbanísticas, los ayuntamientos han podido planificar los suelos necesarios para la implantación de nuevas viviendas, así como obtener suelo mediante la ejecución del planeamiento, en particular a través del Patrimonio Municipal de Suelo, con destino a políticas públicas de vivienda.

Asimismo, mediante sus entes instrumentales —patronatos de vivienda, sociedades urbanísticas u otras fórmulas de gestión—, las entidades locales han desarrollado actuaciones de promoción directa, especialmente en régimen de alquiler,



contribuyendo a la creación y consolidación de parques públicos de vivienda, así como a la puesta a disposición de suelo para la promoción privada de vivienda protegida, sujeta a requisitos de carácter social. En este contexto, el refuerzo de la capacidad de actuación municipal y de los mecanismos de colaboración público-pública se configura como un elemento clave para impulsar de forma eficaz las políticas de vivienda en el ámbito local.

En este ámbito, resulta igualmente relevante el papel de las **diputaciones** provinciales, cabildos y consejos Insulares, que, en el ejercicio de sus funciones de cooperación y asistencia municipal, prestan apoyo técnico, jurídico y administrativo a los **municipios de menor población**, reforzando su capacidad para desarrollar actuaciones en materia de vivienda y para aplicar de forma efectiva las políticas públicas de vivienda asequible.



ANEXO I

BUENAS PRÁCTICAS MUNICIPALES

A continuación, se muestran algunos ejemplos de cómo están aplicando determinados ayuntamientos las medidas y recomendaciones recogidas en este documento.

1. FORMACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN DEL PERSONAL MUNICIPAL

1.1.- Formación continua

Un ejemplo práctico de la recomendación de facilitar formación continua al personal técnico y jurídico de los ayuntamientos en materia urbanística lo encontramos en la Disposición Adicional Quinta, párrafo tercero, de la Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU), de **Málaga**, donde se recoge una referencia a la formación de los funcionarios, al señalar que:

"...Se establecerán programas de formación y capacitación destinados al personal que tramite las licencias o presente las declaraciones responsables, con el objetivo de familiarizarlos con las herramientas de inteligencia artificial y promover su uso efectivo".

26

1.2.- Unificación de criterios

1.2.1.- Como ejemplo de ayuntamiento que ha adoptado medidas y buenas prácticas orientadas a la unificación de criterios interpretativos, podemos citar el Ayuntamiento de Zaragoza, más concretamente el artículo 9 de la **Ordenanza Municipal de Medios de Intervención en la Actividad Urbanística (MIAU)**. Se reproduce a continuación:



"Artículo 9. *Coordinación de actuaciones*

1. *El Ayuntamiento de Zaragoza adoptará las medidas necesarias para lograr que, en las solicitudes de actuaciones urbanísticas de distinta naturaleza, que recaen sobre el mismo inmueble, solar o local **se unifiquen criterios entre los distintos órganos y dependencias municipales** para conseguir la seguridad jurídica del peticionario y la mayor coordinación de las actividades administrativas de control urbanístico.*

2. *Cuando la obtención de las licencias urbanísticas municipales requiera autorización previa o informe de otra Administración Pública podrá articularse un **proceso de gestión coordinada** del que formen parte las distintas Administraciones Públicas con el fin de conseguir mayor celeridad y eficacia.*

3. *Aquellas actuaciones que requieran, además de la licencia urbanística, la concesión de otras autorizaciones u otro tipo de licencias municipales que se encuentren vinculadas a aquella y cuya concesión este atribuida a la misma autoridad, **deberán tramitarse todas conjuntamente en un único procedimiento**. La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para las licencias o autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las licencias o autorizaciones concedidas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de estas en el documento de licencia que se expida".*

27

1.2.2. En Zaragoza, la implantación de la declaración responsable fue acompañada de jornadas de formación dirigidas tanto a los colegios profesionales como a los propios funcionarios municipales, con el objetivo de superar las reticencias iniciales y garantizar una correcta aplicación de la figura. Esta experiencia demuestra la importancia de la pedagogía interna y externa para la aceptación y eficacia de nuevas herramientas administrativas.



1.2.3.- En **Madrid** en la *Disposición Adicional Primera* de la *Ordenanza 6/2022*, de 26 de abril, de *Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid*, se regula la **Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística**, señalando que:

*"Disposición Adicional Primera. **Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística.***

1. *En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta ordenanza, y de conformidad con lo establecido en la normativa municipal en materia de organización política y de funcionamiento del Ayuntamiento de Madrid, se deberá crear la Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística que estará integrada por los servicios municipales competentes en la materia.*

2. *La Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística tendrá la función de **garantizar la aplicación uniforme de la normativa sustantiva urbanística y sectorial con incidencia en los medios de intervención urbanística municipal.***

3. *La Comisión coordinará las actuaciones comunes que se realicen para desarrollar la aplicación de la ordenanza **y fijará los criterios interpretativos que, con carácter general, puedan plantearse en la interpretación de la normativa urbanística y sectorial, dentro de su ámbito competencial, siendo sus informes vinculantes para los servicios municipales***".

1.3.- Dotación de medios materiales y humanos

1.3.1 En la *Ordenanza Municipal reguladora de los procedimientos de intervención administrativa en los actos de uso del suelo y del subsuelo y en el ejercicio de actividades y apertura de establecimientos* de **A Coruña** se atribuye al personal municipal adscrito a las funciones de control, inspección y vigilancia urbanística, la consideración de **agente de la autoridad**, reconociendo a las actas de comprobación carácter de **documento**



público con presunción de veracidad y valor probatorio de los hechos reflejados en ellas, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos puedan presentar las personas interesadas.

En efecto, se reproducen a continuación los preceptos que refuerzan la posición del funcionario municipal en sus labores de control, inspección y vigilancia urbanística:

Artículo 68. 2º:

*"El personal municipal adscrito a las funciones de control, inspección y vigilancia urbanística, en el ejercicio de sus funciones, tendrá la consideración de **agente de la autoridad** y gozará del estatuto regulado en la legislación urbanística."*

Artículo 69. 4º:

*"Las actas de comprobación ostentan el carácter de documento público, gozan de **presunción de veracidad** y constituyen prueba de los hechos reflejados en ellas, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos puedan presentar las personas interesadas"*.

1.3.2. Ordenanza Municipal de Medios de Intervención de Zaragoza

Artículo 85.2:

"La fiscalización y control del incumplimiento del ordenamiento a través de la inspección urbanística se llevará a cabo por los inspectores urbanísticos, integrados en el Servicio de Inspección Urbanística, con las facultades contempladas en la legislación urbanística y de protección ambiental".



2.- ORGANIZACIÓN DE PROCESOS, DIGITALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA

2.1.- Administración electrónica

1.- Un ejemplo normativo de la recomendación de implantación de la tramitación electrónica de licencias lo encontramos en el artículo 7 de la **Ordenanza Municipal de Medios de Intervención en la Actividad Urbanística (MIAU) de Zaragoza.**

Artículo 7. Administración urbanística electrónica

“El ayuntamiento posibilitará que las actuaciones procedimentales y gestiones administrativas urbanísticas de su competencia puedan realizarse, tanto por los servicios municipales, como por los interesados, **a través de medios electrónicos, con plena validez jurídica y total confidencialidad, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza municipal de Administración electrónica**”.

2.- Por su parte, **Madrid** y **Barcelona** avanzan en la automatización y digitalización, incluyendo la integración de **metodología BIM** en Madrid para el control de parámetros urbanísticos.

El proyecto del Ayuntamiento de Madrid *Madriddbp* de digitalización del proceso de solicitud, tramitación y otorgamiento de licencias, está muy avanzado (ya se ha licitado el contrato para el desarrollo del proyecto) y podría servir como referencia para otros ayuntamientos. El objeto del contrato consiste en la dotación al Ayuntamiento de Madrid, así como a los agentes urbanísticos intervinientes, de una plataforma propia para la validación de los parámetros urbanísticos de modelos digitales de edificios obtenidos mediante la metodología *Building Information Modeling* (en adelante BIM), denominada MADRIDdbp. Con este sistema se consigue, fundamentalmente:



- **Una mejora de la eficiencia en el trabajo** ya que la plataforma reducirá el tiempo de tramitación de las licencias urbanísticas, comenzando por aquellas de mayor complejidad (obras de nueva planta y sustitución).
- **Mayor trazabilidad del proceso de revisión** del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.
- Adaptación precisa a las **condiciones del territorio**.
- Incremento de la **calidad y frecuencia** de actualización de la cartografía municipal.
- **Utilidad para el proyectista:** al permitir detectar posibles incumplimientos del proyecto antes de su presentación a la Administración.
- **Capacitación del personal municipal:** Se proporcionará formación específica a los trabajadores del Ayuntamiento de Madrid sobre la metodología BIM.

La optimización en los procesos administrativos contribuirá a una gestión más ágil y eficiente de los proyectos de edificación. En conclusión, la implementación de esta plataforma permitirá al Ayuntamiento de Madrid mejorar la planificación urbana y proporcionar un mejor servicio a la ciudadanía.

El Ayuntamiento de **Málaga** tiene las 2/3 partes del planeamiento digitalizado en PDF, mientras que en A Coruña el planeamiento está íntegramente digitalizado y subido a PDF.

Además, **en A Coruña**, disponen de una plataforma o programa que permite consultar la normativa de aplicación al proyecto de cada ciudadano. De este modo, los proyectistas pueden acceder a la normativa actualizada en todo momento, lo que permite que los proyectos presentados al ayuntamiento cumplan con la normativa urbanística en vigor. En este ayuntamiento, toda la tramitación urbanística se hace por vía electrónica.



2.2.- Modelos digitales

2.2.1 Se contempla en la **Disposición Adicional Cuarta** de la Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) de **Málaga**, un ejemplo de implantación de modelo de trabajo basado en modelos digitales en la Gerencia de Urbanismo.

Disposición Adicional Cuarta. Ámbito de aplicación de la metodología digital.

*"La GMU desarrollará un Plan de Actuación por etapas al objeto de implantar un modelo de trabajo basado en **metodología basada en modelos digitales 3D**, para comprobar la adecuación de los parámetros urbanísticos del proyecto a la normativa vigente, así como el contenido mínimo que debe incluir la herramienta digital.*

Mediante Resolución de la GMU se determinará las zonas o tipos de expedientes a los que le será de aplicación, con el objetivo de alcanzar la automatización en la concesión de las licencias urbanísticas y en la comprobación de las declaraciones responsables".

2.2.2 Como buena práctica, destaca la implantación en **Málaga** de un programa piloto para la tramitación de licencias que, a través de modelos BIM y maqueta digital, permite comprobar de forma automática 74 parámetros objetivos según la normativa de aplicación, que se actualiza automáticamente.

El programa se encuentra disponible para todos los usuarios, lo que permite al proyectista realizar una "autovalidación" previa.

2.3.- Automatización e inteligencia artificial

Un ejemplo significativo de la promoción del uso de la inteligencia artificial para agilizar el proceso de otorgamiento de licencias lo encontramos en la Disposición Adicional



Quinta de la Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) de Málaga.

Disposición adicional quinta

"Promoción de la inteligencia artificial en el procedimiento de licencias urbanísticas y para la comprobación de las declaraciones responsables.

La GMU promoverá activamente el uso de tecnologías de inteligencia artificial para la automatización de tareas repetitivas y la optimización de los recursos disponibles, con el fin de agilizar y mejorar la eficiencia en el proceso de otorgamiento de licencias urbanísticas, así como para la presentación y comprobación de las declaraciones responsables.

*Se fomentará la colaboración entre el sector público y privado para el desarrollo y aplicación de soluciones basadas en inteligencia artificial que permitan una **gestión más ágil y transparente de los trámites de licencias urbanísticas y declaraciones responsables.***

*Se establecerán **programas de formación** y capacitación destinados al personal que tramite las licencias o presente las declaraciones responsables, con el objetivo de familiarizarlos con las herramientas de inteligencia artificial y promover su uso efectivo.*

Han empezado a realizar experiencias piloto con IA en el ámbito urbanístico y de disciplina.

3.- ORGANIZACIÓN INTERNA DEL AYUNTAMIENTO

3.1.- Estructura organizativa

3.1.1.- Como ejemplo normativo de la recomendación de contar con una estructura administrativa adaptada a las necesidades y responsables claramente identificados de



cada fase del procedimiento urbanístico, se puede decir que la **Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid** menciona órganos municipales, servicios técnicos municipales, y órganos competentes para resolver.

Así, en concreto, en cuanto a la resolución del procedimiento de licencia urbanística.

Artículo 42.2

"El órgano competente deberá resolver y notificar la resolución de concesión o denegación de la licencia urbanística en el plazo máximo de tres meses".

3.1.2.- Otra norma en que se recoge la recomendación de contar con una estructura administrativa adecuada con clara identificación de responsables es el **artículo 10.3** de la Ordenanza municipal de autorizaciones urbanísticas y procedimientos comunicados de **Granada**.

Artículo 10.3

"El órgano competente para aprobar el criterio interpretativo será aquel a quien corresponda resolver por razón de la materia objeto de la interpretación, según la legislación básica estatal y urbanística.

3.1.3.- Por su parte, en **Madrid**, la **Coordinación General de Urbanismo** puede dictar instrucciones en materia de licencias que son de obligado cumplimiento para todo el ayuntamiento, es decir vinculan a toda la administración municipal.



3.1.4. En el Ayuntamiento de **Granada**, cuentan con la figura del responsable de licencias, que es el director general de licencias.

Por lo que se refiere al ejemplo de un ayuntamiento que ha adoptado buenas prácticas respecto a la organización administrativa adecuada a las necesidades, el número de personas que integran **el equipo de tramitación** de Granada es de **40 personas entre técnicos, jurídicos y administrativos**.

3.1.5.-El Ayuntamiento de A Coruña está trabajando en una propuesta ideal de estructura urbanística bien organizada que contempla los tiempos de tramitación.

3.2.- Comisiones técnicas y órganos de coordinación

Además del ejemplo significativo ya mencionado en el apartado 1.2.3.- sobre unificación de criterios - relativo a la **Comisión Técnica de Medios de Intervención Urbanística** del Ayuntamiento de Madrid, destaca la **Comisión Técnica de Seguimiento** regulada en la Disposición adicional primera de la **Ordenanza Municipal de Medios de Intervención en la Actividad Urbanística (MIAU)** de Zaragoza, que dispone que:

*"Se constituirá la **Comisión Técnica de Seguimiento** de la Ordenanza Municipal de Medios de Intervención en las Actividades Urbanísticas, presidida por el consejero competente en materia de Urbanismo, e integrada por los Servicios municipales competentes en la materia y Colegios profesionales o Entidades que hayan formalizado convenios o contratos, dentro del mes siguiente a la entrada en vigor de la presente Ordenanza.*

La Comisión aprobará las reglas de funcionamiento interno, coordinará las actuaciones comunes para desarrollar y evaluar la aplicación de la presente ordenanza, elaborará y



propondrá criterios interpretativos o de gestión que, con carácter general, puedan plantearse en este ámbito."

También se menciona la coordinación de actuaciones en el artículo 9:

*"El Ayuntamiento de Zaragoza adoptará las medidas necesarias para lograr que, en las solicitudes de actuaciones urbanísticas de distinta naturaleza, que recaen sobre el mismo inmueble, solar o local se **unifiquen criterios entre los distintos órganos y dependencias municipales para conseguir la seguridad jurídica del petionario y la mayor coordinación de las actividades administrativas de control urbanístico**".*

En el Ayuntamiento de A Coruña se ha elaborado un modelo **de informe único**, producto de reuniones periódicas del **asesor de urbanismo con los miembros de la oficina técnica** para crear criterios homogéneos.

3.3.- Evaluación y productividad

Como ejemplo de práctica recomendable a adoptar en este ámbito de la **productividad y evaluación del desempeño** se puede citar la práctica adoptada por el Ayuntamiento de **San Cristóbal de la Laguna** según información facilitada por la gerente de la gerencia municipal de urbanismo.

Se trata de una práctica implantada hace muchos años en el organismo autónomo, consistente en **vincular el acceso a la productividad de los funcionarios de los servicios urbanísticos al compromiso de elaboración de un número de informes al día**. En función del número de informes-día emitidos por el funcionario, este accede a la productividad o no, realizándose cada semestre una revisión generalizada por el Servicio de Recursos Humanos, apoyado por los servicios informáticos.

La productividad se toma en base a criterios objetivos y públicos. Esta medida cuenta con el apoyo de los representantes sindicales, y ha mejorado notablemente la



productividad en el ayuntamiento, habiendo un volumen importante de autorizaciones diarias, muy por encima de otros ayuntamientos.

3.4. Transparencia en los procedimientos y seguimiento de los expedientes

La transparencia en la gestión de los procedimientos de otorgamiento de licencias constituye un elemento clave para reforzar la seguridad jurídica, mejorar la relación con la ciudadanía y favorecer una tramitación más eficiente. En este sentido, resulta especialmente recomendable facilitar información clara y accesible sobre los procedimientos, así como habilitar mecanismos que permitan a las personas interesadas conocer el estado de tramitación de sus expedientes.

Como ejemplo de buena práctica cabe citar **la plataforma de seguimiento de expedientes del Ayuntamiento de Madrid**⁴, que permite a los solicitantes consultar, a través de su sede electrónica, la situación en la que se encuentra su solicitud, las fases del procedimiento ya completadas y los trámites pendientes. Este tipo de herramientas contribuye a incrementar la previsibilidad de la actuación administrativa, reducir consultas reiteradas y mejorar la percepción del funcionamiento de los servicios municipales.

Por su parte, **el Ayuntamiento de Granada**, a través de la **Ordenanza municipal de autorizaciones urbanísticas y procedimientos comunicados**, regula en sus artículos 7 y siguientes las distintas modalidades de acceso a la información urbanística. Dicha ordenanza contempla, entre otros aspectos, el acceso a información urbanística general y específica, la utilización de canales presenciales y telemáticos, así como la formulación de consultas e informes en los términos previstos en la normativa aplicable, contribuyendo a reforzar la seguridad jurídica y a mejorar la calidad de los expedientes.

⁴ Consulta de licencias y expedientes urbanísticos (CONEX).



4.- SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

4.1.- Declaración responsable

4.1.1.- Las Ordenanzas urbanísticas de las principales ciudades españolas regulan detalladamente esta figura cuya aplicación y uso se recomienda en este documento como instrumento útil de simplificación administrativa.

Así, se pueden citar como ejemplos destacados:

4.1.1.1.- El Título III de la **Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de licencias y declaraciones responsables urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid**, que comprende los artículos 26 a 33 y el Anexo II al que se remite el artículo 26 en cuanto a las actuaciones objeto de control a través de declaración responsable.

En concreto, estos preceptos –que no se reproducen con el fin de no alargar innecesariamente este documento- regulan:

- Artículo 26. Actuaciones objeto de control a través de declaración responsable
- Artículo 27. Modalidades de declaración responsable
- Artículo 28. Contenido y efectos
- Artículo 29. Comprobación de la declaración responsable
- Artículo 30. Consecuencias de la declaración de ineficacia o de la pérdida de efectos de la declaración responsable
- Artículo 31. Presentación y verificación de la declaración responsable por la entidad colaboradora
- Artículo 32. Comprobación por la entidad colaboradora
- Artículo 33. Especialidades para las declaraciones responsables en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas
- Anexo II. Declaración responsable



En **Madrid**, la declaración responsable es objeto de control posterior, especialmente en la fase de primera ocupación y funcionamiento, con inspecciones y posibilidad de declarar la ineficacia o imposibilidad de uso si no se cumplen los requisitos.

Además, se contempla en Madrid **la figura de la comunicación de inicio de obras**, una vez resuelta y notificada la concesión de la licencia urbanística, estableciéndose en la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (OLDRUAM), que para el inicio de la ejecución de las obras será suficiente con la realización por el interesado de la comunicación en la que se manifieste que se dispone del proyecto de ejecución que desarrolla al básico objeto de licencia y que éste no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, junto con la documentación indicada en el anexo IV. 1, (artículo 43 de la citada Ordenanza).

4.1.1.2- El Título III de la Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación (OMLU) de Málaga, artículos 17 y 46 a 57.

- Artículo 17. Actos sujetos a declaración responsable
- Artículo 46. Concepto de declaración responsable y comunicación
- Artículo 47. Tipos de declaración responsable
- Artículo 48. Vigencia de la declaración responsable
- Artículo 49. Prórroga de la vigencia de la declaración responsable
- Artículo 50. Cambio de titularidad de la declaración responsable
- Artículo 51. Modificaciones de los datos generales consignados en el formulario de una declaración responsable
- Artículo 52. Régimen Jurídico de las declaraciones responsables y comunicaciones
- Artículo 53. Declaración responsable de obras, cambio de uso y demolición



- Artículo 54. Declaración responsable de instalación auxiliares de las obras
- Artículo 55. Declaración responsable de instalaciones temporales para la celebración de eventos
- Artículo 56. Presentación de las declaraciones responsables y comunicaciones
- Artículo 57. Comprobación de la declaración o comunicación

4.1.1.3- El Título IV de la Ordenanza municipal de autorizaciones urbanísticas y procedimientos comunicados de Granada, artículos 40 a 50, 54 y 55 y Anexos que se reproducen a continuación:

- Artículo 40. Regulación normativa
- Artículo 41. Definiciones
- Artículo 42. Efectos
- Artículo 44. Régimen jurídico
- Artículo 45. Ámbito de aplicación de la declaración responsable de obra
- Artículo 46. Exclusiones del Procedimiento de Declaración Responsable
- Artículo 47. Ámbito de aplicación de la Declaración Responsable de Ocupación/Utilización
- Artículo 48. Aplicación de la Declaración Responsable de cambio de uso
- Artículo 49. Ejecución y modificaciones
- Artículo 50. Condiciones
- Artículo 54. Particularidades en procedimientos de comunicación previa y declaración responsable
- Artículo 55. Subsanación y mejora en los Procedimientos Comunicados
- Anexo I.4: Declaración responsable de obras (supuestos)
- Anexo I.7: Declaración responsable de ocupación o utilización
- Anexo I.8: Declaración responsable ocupación/utilización edificaciones existentes (sin obras)



- Anexo I.9: Declaración de situación asimilada a fuera de ordenación
- Anexo I.10: Declaración responsable de cambio del uso dominante de un edificio

4.1.1.4-El Título II de la Ordenanza municipal de medios de intervención en la actividad urbanística (MIAU), de Zaragoza, artículos 31 bis, 31 ter, 52 a 56 y 58, más concretamente:

Título II. Intervención previa al inicio de la actividad

- Artículo 31 bis. Clasificación de las obras en función del título habilitante exigible (incluye declaración responsable)
- Artículo 31 ter. Documentación necesaria en función del título habilitante exigible
- Capítulo II. Comunicación Previa y Declaración Responsable
 - Artículo 52. Definiciones
 - Artículo 53. Efectos
 - Artículo 54. Ejecución y modificaciones
 - Artículo 55. Procedimiento
 - Artículo 56. Control Posterior
 - Artículo 58. Actos sujetos a declaración responsable

41

En **Zaragoza**, en la práctica, la implantaron en 2021. Hicieron jornadas para difundir la implantación porque los colegios profesionales no recurrían a la misma, a pesar de estar contemplada. Detectaron reticencias de los funcionarios, proponiendo al respecto la necesidad de hacer pedagogía interna y externa.

En cuanto a la declaración responsable en obra mayor, lo han ligado a la utilización de una aplicación informática.



4.1.1.5-Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras de Barcelona, artículos 8, 47, 51, 56 y Anexos.

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 8. Definición de los diferentes regímenes (incluye el régimen de **comunicación**), señalando textualmente:

“b) El régimen de comunicación es aquel en virtud del cual la presentación en el ayuntamiento del proyecto y la documentación exigida habilita a la persona interesada para ejecutar las obras o a efectuar la primera ocupación del edificio, salvo que el ayuntamiento, en los plazos establecidos, le notifique que no se adecuan a la normativa aplicable o que tienen que seguir otro régimen de intervención”.

Capítulo III. Régimen de comunicación

Artículo 47. Presentación de la comunicación (incluye declaración responsable del técnico). Así, por su especial interés para el objeto de este documento, se reproduce el precepto:

*“1. La persona interesada, antes del inicio de las obras sujetas a este régimen, tiene que presentar la correspondiente comunicación en modelo normalizado, acompañada de la documentación que se detalla a los anexos 4 y 5. **La solicitud tiene que incluir una declaración responsable del técnico o técnica suscribiente del proyecto o la documentación sobre la adecuación de las obras al régimen de comunicación de obras menores tipos I o tipos II, según proceda, y el informe de idoneidad técnica previsto en el artículo 15**”.*

Artículo 51. Procedimiento de comunicación de modificaciones no sustanciales de proyecto introducidas en la ejecución de la obra (incluye declaración responsable del técnico).



Artículo 56. Presentación de la comunicación (incluye declaración responsable de la persona titular de la licencia), se reproduce a continuación por su interés para este documento:

“1. La persona titular de la licencia tiene que presentar en el ayuntamiento la comunicación de la primera ocupación y utilización en el plazo máximo de quince días desde el acabado de las obras.

2. La comunicación se presenta, de acuerdo con lo que prevé el artículo 13, acompañada de una declaración responsable que manifiesta:

a) La fecha de acabado de las obras.

b) *La ejecución de las obras según el proyecto autorizado con la licencia de obras y las modificaciones introducidas, autorizadas, comunicadas o incluidas en la correspondiente declaración responsable, según su carácter.*

c) *El cumplimiento de las condiciones correspondientes a la fase que corresponda de la obra, en el supuesto previsto en el artículo 36.*

d) *El cumplimiento de las condiciones generales, las particulares y las específicas impuestas a la licencia.*

e) *Que el edificio está en condiciones de ser ocupado, indicando expresamente que cumple las condiciones de habitabilidad y que se han adoptado las medidas establecidas en materia de prevención de incendios.*

f) *Que se han realizado las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con los proyectos autorizados, en caso de simultaneidad de obras de urbanización y de edificación.*

g) *Que se ha librado el libro del edificio, que comprende, entre otros, el modo de empleo y mantenimiento y sus instalaciones.*



h) *Que el edificio dispone del certificado de eficiencia energética y calificación que le corresponde.*

i) *Que los elementos urbanísticos afectados por las obras han sido reposados o reparados”.*

Anexos: en los requisitos de documentación para comunicaciones y licencias se exige declaración responsable en varios supuestos.

En la práctica, en **Barcelona**, la mayoría de las actuaciones se tramitan como "enterados" o "comunicados", con intervención mínima del ayuntamiento, lo que agiliza enormemente los procedimientos. De hecho, la mayor parte de las comunicaciones de obras se tramitan como enterados (30.000 al año). Conforme a este sistema, la máquina adjudica directamente el permiso sin coste.

En concreto, hay 20.000 tramites anuales en el Ayuntamiento de Barcelona que son inmediatos. La media de 2020 a 2024 fue de 45.000 trámites asociados a obra, el 90% sin intervención municipal (enterados, comunicados).

Están trabajando en reducir los tiempos de retraso imputables a organismos externos y a la Administración (tiempos limpios / sucios).

4.1.1.6- Otra buena práctica que supone un avance importante en la **simplificación urbanística municipal** es la implantación en **Granada** del sistema de trabajo de servicio de asesoramiento previo a la solicitud de la licencia, que ha conseguido reducir los tiempos de concesión de licencias ligadas a obras mayores y grandes proyectos. El sistema de trabajo consiste en un cribado previo a la solicitud de la licencia: la parte técnica y la parte jurídica realizan un asesoramiento previo que ha permitido reducir los plazos de 1 año a 5 meses.

Al respecto, puede citarse el artículo 7 de la **Ordenanza municipal de autorizaciones urbanísticas y procedimientos comunicados** de **Granada**, que dispone que:



Artículo 7. Modalidades de acceso a la Información urbanística.

1. El ciudadano, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía, las entidades de participación ciudadana, y las Notarías en los términos establecidos en el artículo 10.4 de la LISTA, podrán ejercer su derecho a información urbanística. De igual modo se facilitará al público la obtención de copias de los documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbana y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento vigentes, así como demás normativa municipal de carácter medioambiental aplicable, previo abono, en su caso, de la tasa que corresponda, todo esto en función del derecho de acceso a la información reconocido de forma expresa en el Art. 5. Letra c del TRLSRU.

2. **Consulta directa:** Toda persona tendrá derecho a ser informada verbalmente y de forma gratuita del régimen urbanístico aplicable a una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación que se trate, igualmente podrá examinar por sí misma la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos urbanísticos de su desarrollo en el lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas a tales efectos. Toda la información mencionada podrá ponerse a disposición de los administrados a través de la web municipal para su libre acceso, de conformidad con lo dispuesto en la ordenanza de Administración electrónica del Ayuntamiento de Granada.

3. **Informe urbanístico:** Toda persona tendrá derecho a solicitar por escrito información sobre datos generales o específicos del régimen urbanístico y condiciones aplicables a una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos. Se incluyen los informes relativos a compatibilidad/complementariedad de usos.

.....



5. **Consulta de viabilidad:** *El administrado tendrá derecho a la consulta y contestación por escrito sobre aquellos aspectos puntuales que puedan suscitarle duda en relación con la viabilidad urbanística de cualquier obra o actividad. Sin entender ello como un documento vinculante o un anticipo de licencia urbanística alguna, se evaluará por parte de los servicios técnicos municipales el aspecto concreto planteado, con objeto de facilitar el desarrollo posterior de la propuesta sobre la que se registrará licencia o declaración responsable. Para ello, el administrado aportará, al menos, un anteproyecto que detalle la intervención, así como el resto de documentación justificativa que considere oportuno, y la tasa correspondiente*

4.2.-Informe de idoneidad técnica

4.2.1.-Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras de Barcelona

Artículo 15. Informe de idoneidad técnica.

1.- El informe de idoneidad técnica tiene por objeto verificar que el proyecto y la documentación técnica cumplen los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad.

2.- Asimismo, tiene que acreditar el cumplimiento de las determinaciones del código técnico de la edificación que tienen que ser comprobadas en los procedimientos municipales de intervención, las condiciones de seguridad, en especial en materia de prevención de incendios, accesibilidad, habitabilidad, las disposiciones adoptadas para lograr los parámetros de ecoeficiencia y, si así se prevé en la regulación de la habilitación, las condiciones exigidas por la legislación sectorial en relación con el uso o la actividad, y el cumplimiento de aspectos concretos de la normativa y el planeamiento urbanísticos.



3.-El contenido y el modelo de informe de idoneidad técnica se aprueban por decreto de alcaldía.

Artículo 9. Régimen de colaboración (se menciona que las entidades colaboradoras pueden emitir el informe de idoneidad técnica).

En cuanto al procedimiento y modelos existen modelos normalizados de IIT (favorable, favorable con observaciones, desfavorable) y guías para la documentación a presentar, lo que facilita la homogeneidad y transparencia del proceso.

4.2.2.- Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de licencias y declaraciones responsables urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid

No existe un artículo específico que regule el denominado "informe de idoneidad técnica", siendo la figura equivalente contemplada el **certificado de conformidad** emitido por entidades colaboradoras urbanísticas, regulado en los artículos 31 y 48 (tramitación de licencia urbanística con entidad colaboradora).

En efecto, el artículo 31, párrafo 2, señala que:

*"2.-La entidad colaboradora verificará la documentación exigida y su contenido, la adecuación a la normativa urbanística y la idoneidad del medio de intervención para la actuación pretendida, mediante la emisión **de un certificado de conformidad**".*

47

4.2.3.- En relación con el Informe de Idoneidad y Calidad Documental que regula el artículo 23 de la Ordenanza municipal de medios de intervención en la actividad urbanística (MIAU) de **Zaragoza**, el colegio profesional recibe en compensación una parte de la tasa, es decir, no supone coste adicional para el ciudadano.



4.3.- Licencia básica

4.3.1.- ORDENANZA 6/2022, de 26 de abril, de licencias y declaraciones responsables urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid

Artículo 3 apartado 4. Definiciones

"4.-Licencia básica: acto administrativo reglado por el que, previa comprobación y validación de los parámetros urbanísticos y sectoriales que se han identificado como requisitos esenciales en el Anexo VIII de la ordenanza, se autoriza la ejecución de las obras amparadas en la misma, sin perjuicio de la concesión posterior de la licencia urbanística que habilite para la ejecución del resto de la actuación".

Más referencias de la citada Ordenanza a la licencia básica las encontramos en los artículos **44 a 47 relativos**, respectivamente a licencia básica, ejecución de la actuación con licencia básica, concesión de la licencia urbanística tras la licencia básica y finalización de la actuación, y el **artículo 50** regula la tramitación de la licencia básica cuando interviene una entidad colaboradora.

Finalmente, el Anexo VIII recoge los parámetros que deben comprobarse para la concesión de la licencia básica.

Según la información facilitada por el Coordinador de Urbanismo del Ayuntamiento en reunión mantenida con representantes de la FEMP, en Madrid, la licencia básica se otorga con el proyecto básico, sin exigir el proyecto de ejecución en la fase inicial. En proyectos de nueva planta con un informe de viabilidad urbanística la licencia básica es automática y versa sobre los parámetros urbanísticos **esenciales**.



4.3.2.- Licencia exprés

En Zaragoza se ha puesto en marcha en 2025 un **procedimiento de autorización anticipada**, de alcance limitado, destinado a agilizar el inicio de determinadas actuaciones previas en edificios de nueva planta. Esta fórmula permite comenzar, en un plazo aproximado de 24 horas desde la presentación de la solicitud, trabajos como movimientos de tierras, excavación y cimentación hasta cota cero, manteniéndose de forma simultánea la tramitación ordinaria y completa de la autorización de edificación.

La experiencia se apoya en un enfoque gradual de la intervención administrativa, que permite adelantar fases iniciales del proceso constructivo sin comprometer los parámetros urbanísticos esenciales, combinando comprobaciones previas, la responsabilidad técnica de los promotores y técnicos intervinientes y el ejercicio del control posterior por parte de la administración municipal. Esta práctica se enmarca en una estrategia más amplia de simplificación administrativa y reducción de plazos, orientada a ofrecer respuestas más ágiles y eficientes en la tramitación de licencias.

4.4.-Silencio administrativo

4.4.1.-Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de licencias y declaraciones responsables urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid

Artículo 37. Silencio administrativo

El transcurso del plazo máximo previsto para resolver y notificar la resolución de la licencia, con las suspensiones legalmente procedentes, dará lugar a la aplicación de las reglas del silencio administrativo conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística o normativa ambiental aplicable, de acuerdo con lo establecido en la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana.



4.4.2.-Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás Medios de Intervención en el Uso del Suelo y la Edificación (OMLU) – Málaga

Artículo 32.- Silencio administrativo

1.- *En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.*

2.- *Serán **expresos**, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:*

a. *Movimientos de tierra y explanaciones que sean independientes de proyectos de urbanización, edificación o construcción, así como parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas, en cualquier clase de suelo.*

b. *Las obras de edificación de nueva planta, en cualquier clase de suelo, y la construcción e implantación de instalaciones de nueva planta temporales o permanentes, en suelo rústico.*

c. *La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.*

d. *La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.*

3.- *En los demás supuestos, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado para entender estimada la licencia por silencio administrativo, siempre que hubiere presentado toda la documentación exigible conforme la normativa urbanística y sectorial requerida en ese tipo de actuación.*

4.- *El solicitante de la licencia podrá instar, en cualquier momento, el certificado acreditativo del silencio producido, teniendo el órgano competente para resolver un plazo de 15 días para expedir dicho certificado.*



4.4.3.-Ordenanza municipal de autorizaciones urbanísticas y procedimientos comunicados – Granada

Artículo 58. Resolución del procedimiento de otorgamiento de licencias

1. *Los servicios técnicos municipales competentes emitirán informe técnico y los servicios jurídicos municipales el correspondiente informe jurídico, que contendrá la propuesta de resolución.*

2. *En los expedientes de licencias urbanísticas (parcelación, obras u otras actuaciones urbanísticas) el plazo máximo en el que debe dictarse y notificarse la resolución de la licencia de obras será de tres meses, salvo que se establezca otro distinto en la legislación sectorial. **Transcurrido el plazo previsto, operarán para cada caso, las condiciones establecidas por la legislación estatal para el supuesto de silencio administrativo.***

4.4.4.-En **Barcelona**, aunque está previsto, se aplica poco y se procura resolver antes de que opere el silencio.

4.4.5.-En **Canarias**, la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, señala que opera siempre que haya informe previo de viabilidad que avale la actuación (Art. 335)

4.4.6.-En **Zaragoza**, en relación con el plazo de los informes a emitir por los órganos municipales que deban informar la solicitud de la licencia, comunicación o declaración responsable, regulados en el artículo 27 de la Ordenanza Municipal de Medios de Intervención en la Actividad Urbanística (MIAU), si el informe no se evacúa en plazo, aplican el silencio administrativo positivo.

4.5.-Informes sectoriales

Para coadyuvar en la tramitación por los ayuntamientos de los informes sectoriales, se va a crear un órgano supramunicipal en la Comunidad de Madrid, órgano que ya existe en Baleares.



5.-COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

5.1.- Entidades de colaboración urbanísticas (ECUs)

5.1.1.-La regulación de las entidades colaboradoras se contiene en la **Ordenanza 6/2022, de 26 de abril**, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de **Madrid** en los **arts. 5, y 48 a 50**, de los cuales se reproducen, por su relevancia para el objeto del presente documento:

Artículo 5. *Ámbito de actuación de las entidades colaboradoras.*

En los términos de la ordenanza, las entidades colaboradoras podrán intervenir en cualquier actuación, salvo en los siguientes casos:

- a) *En actuaciones que requieran licencias temporales.*
- b) *En actuaciones que requieran licencias provisionales.*
- c) *En actuaciones en situación de fuera de ordenación absoluta.*
- d) *En la comprobación para el funcionamiento de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la legislación autonómica en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas.*
- e) *En actuaciones que se realicen sobre el dominio público excepto que se trate de locales individuales en mercados municipales sujetos a régimen de concesión, o actuaciones relativas a la ocupación del dominio público con medios auxiliares.*

52

Este precepto se completa con el Capítulo III, relativo al Procedimiento de licencia con intervención de entidad colaboradora, que comprende los artículos 48, 49 y 50.

Además, el Ayuntamiento de Madrid dedica un Reglamento específico a la regulación de las Entidades Colaboradoras, denominado **Reglamento 7/2022, de 26 de abril, por el que se establece el régimen de las Entidades Colaboradoras Urbanísticas de Verificación, Inspección y Control**, que se adjunta al presente documento en Anexo II.



5.1.2.- En la **Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Declaraciones Responsables y demás Medios de Intervención en el Uso del Suelo y la Edificación (OMLU) de Málaga**, se regulan las citadas entidades en los artículos 61 a 68 del mencionado texto legal, destacando lo dispuesto en los artículos 61 y 62, conforme a los cuales:

Artículo 61.- Colaboración público-privada

1.- *El régimen de colaboración público-privado será el establecido en la legislación urbanística vigente y con el alcance que se establezca en esta Ordenanza.*

2.- *Las entidades urbanísticas certificadoras, en todo caso, se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía.*

Artículo 62.- Ámbito de actuación de las entidades colaboradoras.

1.- *En los términos de la presente Ordenanza, las entidades colaboradoras podrán intervenir en cualquier actuación, salvo en los siguientes casos:*

a. *En actuaciones que requieran licencias temporales.*

b. *En actuaciones que requieran licencias provisionales.*

c. *En actuaciones en situación legal de fuera de ordenación.*

d. *En actuaciones que se realicen sobre el dominio público excepto que se trate de locales individuales en mercados municipales sujetos a régimen de concesión, o actuaciones relativas a la ocupación del dominio público con medios auxiliares.*

e. *Declaraciones de Imposibilidad física de accesibilidad.*



2.- *Las entidades colaboradoras no podrán emitir CCU ni CAT en el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC.*

En Málaga han funcionado muy bien los protocolos de formación con los colegios profesionales, que han realizado de manera personalizada para cada colegio, habiendo avanzado mucho en la unificación de criterios y en la simplificación administrativa-

Además, como medida destacada, se ha creado una plataforma para que las ECAs y los colegios profesionales canalicen sus consultas urbanísticas, en la que se les asigna un técnico, generando la trazabilidad de cuándo se hace la consulta y a quién se asigna.

Además, en relación con la colaboración público-privada, se han sentado las bases para la obtención de un informe técnico equiparable al informe técnico municipal en una plataforma abierta al público y gratuita, controlando lo esencial, y con la consecuencia de que si el control de la ECA es erróneo tiene prioridad el informe municipal.

5.1.3.- Decreto de regulación del sistema de habilitación y de funcionamiento de las Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento de Barcelona para la verificación y el control urbanístico de las obras, de 31 de diciembre de 2013, que se adjunta al presente documento en Anexo II.

Destaca de esta regulación el hecho de que las ECAS están sometidas a auditorías ordinarias y extraordinarias, y su actuación puede ser objeto de reclamaciones y quejas interpuestas por cualquier persona física o jurídica (Artículos 27 y 28 del Decreto).

5.2.-Colegios profesionales

La utilización de convenios de colaboración con colegios profesionales y la aportación de informes de idoneidad o calidad documental se configuran como instrumentos de carácter voluntario, vinculados a la organización interna de cada ayuntamiento, que no sustituyen ni condicionan el ejercicio de las competencias municipales de control urbanístico.



5.2.1.- Ordenanza Municipal de Medios de Intervención, Zaragoza

Según la regulación de esta Ordenanza, los convenios con colegios profesionales permiten la colaboración en la comprobación documental y técnica, sin que ello exima de la responsabilidad al profesional autor del proyecto (Art. 23 Ordenanza Municipal de Medios de Intervención, Zaragoza).

Por su interés para el objeto del presente documento, se reproduce a continuación el mencionado precepto.

Artículo 23. Informe de Idoneidad y Calidad Documental

1. El Ayuntamiento de Zaragoza podrá, incluso en aquéllos casos en los que la normativa específica o el destinatario no exijan propiamente el visado colegial, en ejercicio de su autonomía organizativa y en el ámbito de sus competencias para un mejor cumplimiento de sus funciones establecer con los Colegios Profesionales u otras entidades, así acreditadas por la Comunidad Autónoma, los convenios o contratar los servicios de comprobación de la documentación presentada, de la habilitación del técnico firmante y de la corrección técnica de proyectos, memorias, informes y certificados, que serán ejercitadas mediante la emisión de un informe de idoneidad y calidad documental, diferenciado del propio visado colegial, el cual tendrá, sin mediar Convenio, el contenido y los efectos que se determinen en la normativa reguladora de los Colegios profesionales. En el contenido de los convenios a formalizar y en los pliegos particulares de contratación a aprobar por el Ayuntamiento, en las condiciones generales y particulares establecidas por éste último además de los aplicables con carácter general, se recogerán los principios básicos de control de habilitación, cobertura de responsabilidad civil, capacitación del personal que realice el control documental que debe de cumplir los requisitos de independencia, imparcialidad e integridad y poseer la formación técnica necesaria



2. *Dicho Informe cuya solicitud será de carácter voluntario para el iniciador del expediente administrativo se emitirá por el respectivo colegio profesional o entidad una vez comprobada la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional, que garantiza la habilitación del autor y que el contenido del proyecto cumple las normas sobre especificaciones técnicas y que es conforme con el resto de la normativa vigente de aplicación y también comprobada que la documentación presentada está completa, se adecua formalmente a lo exigido por la normativa correspondiente, y que el proyecto o documentación técnica presentada contiene todo lo exigida por la legislación que resulte de aplicación.*

Para ello, se facilitará a los colegios profesionales emisores u otras entidades la relación completa de los documentos y formatos exigidos en la tramitación de cada uno de los procedimientos incorporados a los convenios o contratos.

3. *La emisión de dicho informe no eximirá de la responsabilidad correspondiente al profesional autor del proyecto. En cualquier caso, los colegios profesionales o entidades exigirán que en los proyectos y documentación técnica que se les presenten se explicita expresamente, junto a la firma del profesional interviniente, que él mismo asume bajo su responsabilidad que el contenido del proyecto es conforme a la normativa vigente de aplicación.*

4. *La Administración urbanística municipal presumirá completa y válida la documentación técnica o el proyecto presentado que contenga el informe de idoneidad y calidad documental positivo, sin perjuicio en ambos casos de la facultad de informe, inspección y sancionadora que corresponda en cada caso a la administración municipal.*

La regulación se completa con los artículos 21, 22 y **Disposición Adicional Primera** que alude a los **colegios profesionales como integrantes de la Comisión Técnica de Seguimiento** en los siguientes términos:



Disposición Adicional Primera. Comisión Técnica de Seguimiento

1. Se constituirá la Comisión Técnica de Seguimiento de la Ordenanza Municipal de Medios de Intervención en las Actividades Urbanísticas, presidida por el consejero competente en materia de Urbanismo, e integrada por los Servicios municipales competentes en la materia y colegios profesionales o entidades que hayan formalizado convenios o contratos, dentro del mes siguiente a la entrada en vigor de la presente Ordenanza.



ANEXO II. NORMATIVA MUNICIPAL REFERENCIADA

1.- AYUNTAMIENTO DE A CORUÑA

1.1.- Ordenanza municipal reguladora de los procedimientos de intervención administrativa en los actos de uso del suelo y del subsuelo y en el ejercicio de actividades y apertura de establecimientos.

2.-AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

2.1.- Ordenanza Reguladora de los Procedimientos de Intervención Municipal en las Obras (ORPIMO).

2.2.- Decreto de regulación del sistema de habilitación de funcionamiento de las Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento de Barcelona para la verificación y el control urbanístico de las obras.

3.-AYUNTAMIENTO DE GRANADA

3.1.- Ordenanza municipal de autorizaciones urbanísticas y procedimientos comunicados.

4.-AYUNTAMIENTO DE MADRID

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

4.2.- Reglamento 7/2022, de 26 de abril, por el que se establece el régimen de las Entidades Colaboradoras Urbanísticas de Verificación, Inspección y Control.

4.3.- Consulta de licencias y expedientes urbanísticos



5.-AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

5.1.- Ordenanza municipal de tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y demás medios de intervención en el uso del suelo y la edificación. (OMLU).

6.-AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

6.1.-Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (Decreto del Gobierno de Canarias).

6.2.-Decreto-ley 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas.

7.-AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

7.1.-Ordenanza Municipal de Medios de Intervención en la Actividad Urbanística (MIAU).





45

Federación
Española de
Municipios y
Provincias

Estamos
en
todo

femp.es