

21 de Mayo de 2018 | 09:50



LEGALTODAY

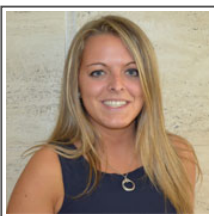
POR Y PARA ABOGADOS

CIVIL

21 de Mayo de 2018

Entra en vigor la modificación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que regula los desarrollos urbanísticos a través de unidades funcionales

El pasado jueves, 19 de abril de 2018, el Pleno de la Asamblea de Madrid aprobó la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) que regula la ejecución de las obras de urbanización por etapas o unidades funcionales en los desarrollos urbanísticos, así como la concesión de las correspondientes licencias municipales por fases.



Marta Velasco,
Abogada de Urbanismo y Medio Ambiente de Pérez-Llorca

1. Una reforma "exprés" del urbanismo madrileño

La ya conocida como "reforma exprés" del actual urbanismo madrileño entra en vigor hoy, tras su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el viernes 18 de mayo.

El motivo del adjetivo "exprés" que atribuye la prensa a esta modificación se debe a que se ha tramitado por el procedimiento de lectura única previsto en los artículos 167 a 170 del Reglamento de la Asamblea de Madrid. La especialidad de este procedimiento es que no existe posibilidad de presentar enmiendas al texto de la Proposición de Ley, lo que ha agilizado en gran medida su aprobación.

En particular, la reforma (tramitada como Proposición de Ley PROP.L-4/2018 RGEF.4128) fue admitida a trámite el pasado 19 de marzo de 2018 y ha sido aprobada por el Pleno de la Asamblea en tan solo un mes.

2. Una modificación de la LSCM en beneficio de la seguridad jurídica



Hasta ahora, la vigente Ley del Suelo regulaba la posibilidad de dividir los ámbitos urbanísticos por etapas o unidades funcionales. Sin embargo, carecía de una regulación concreta sobre los requisitos para el desarrollo y ejecución de las llamadas obras de urbanización *faseadas*, así como sobre los efectos jurídicos de la recepción parcial de las obras de urbanización por parte de los ayuntamientos.

La falta de regulación de dichas cuestiones en la normativa urbanística autonómica implicaba acudir a la normativa estatal para su tratamiento, en concreto, al artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RGU).

En particular, el artículo 41 del RGU contempla, desde 1978, la posibilidad de ocupar las edificaciones finalizadas en unidades funcionales (a través de la concesión de licencias de primera ocupación) siempre que:

(i) Se hubieran concluido la totalidad de las obras de urbanización en la etapa, fase o unidad funcional en la que se localizaran dichas edificaciones y hubieran sido objeto de recepción parcial por el ayuntamiento correspondiente.

(ii) La etapa, fase o unidad funcional en cuestión contase con los servicios necesarios para obtener la condición de solar (e.g. agua, energía eléctrica, red de alcantarillado, etc.).

Por lo tanto, si la fase del ámbito en la que se localizase la edificación cumplía con los anteriores requisitos previstos en la normativa estatal se entendía viable el funcionamiento tanto de la edificación como de la fase en la que se localizase.

En consecuencia, la edificación podría obtener licencia de primera ocupación para su utilización, independientemente del grado de urbanización del resto de unidades funcionales que conformasen el ámbito.

Sin embargo, pese a la rotundidad de la normativa estatal, la Ley del Suelo prescindía de una regulación concreta en este sentido lo que provocó distintos pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Madrid^[1] contrarios a licencias de primera ocupación concedidas en la Comunidad de Madrid.

En concreto, el Tribunal entendió que para la concesión de licencias de primera ocupación en un ámbito faseado, resultaba necesaria la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito y no de cada unidad funcional independiente, al tratarse de una única unidad de ejecución.

3. Valoración

La declaración de nulidad de distintas licencias de primera ocupación a consecuencia de los recientes pronunciamientos del Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha sido una de las cuestiones que más debate y controversia ha suscitado en el urbanismo madrileño en los últimos años y que ha conllevado incluso la paralización de determinados proyectos urbanísticos.

En este sentido, la reforma de la LSCM, al fijar la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de unidades funcionales, aporta la seguridad jurídica solicitada por los operadores ante la sucesiva impugnación de licencias de primera ocupación otorgadas a promociones residenciales finalizadas en la Comunidad de Madrid.

Esta modificación es la segunda reforma aprobada de la actual Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en dos años (tras la eliminación del límite urbanístico de "tres alturas más ático" aprobada el 17 de diciembre de 2015).

En definitiva, la reforma supone una clara apuesta por la seguridad jurídica en el ámbito urbanístico de la Comunidad de Madrid (que tendrá un impacto positivo en los desarrollos, así como en la concesión de licencias municipales y/o declaraciones responsables en la región). Además, supone un nuevo avance hacia el modelo de ciudad que terminará de configurarse con la aprobación de la futura Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid.

[1] Entre otras, las Sentencias núm. 160/2017 [JUR 2017\88310], 161/2017 [JUR 2017\80565] de 8 de marzo y, la Sentencia 181/2017, de 15 de marzo, respectivamente [JUR 2017\96977].

Marta Velasco,

Número de artículos del autor **1**

Posicionamiento en el ranking de contenidos **3509**



RECOMENDACIONES

BUSCADOR

ACTUALIDAD

 FACEBOOK

COLABORADORES

BOLETINES

FIRMAS

 TWITTER

PUBLICA

PRÁCTICA JURÍDICA

 LINKEDIN

CONTACTA

GESTIÓN DEL DESPACHO

 RSS

INFORMACIÓN JURÍDICA

OPINIÓN

BLOGS