

NOTA INFORMATIVA SOBRE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LA REGULACIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS A TRAVÉS DE FASES O UNIDADES FUNCIONALES Y LA CONCESIÓN DE LAS CORRESPONDIENTES LICENCIAS MUNICIPALES

La modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid introduce la regulación aplicable al desarrollo y ejecución de las llamadas unidades de ejecución faseadas o por etapas. En particular, la modificación contempla el funcionamiento de (i) la ejecución de la urbanización por fases o unidades funcionales independientes, (ii) la recepción parcial e individualizada de las obras de urbanización por etapas, así como de (iii) la concesión de licencias de primera utilización y ocupación, independientemente de que se haya concluido la totalidad de la urbanización de la unidad de ejecución.

I. Objeto de la modificación

El pasado jueves, 19 de abril de 2018, el Pleno de la Asamblea de Madrid ha aprobado la modificación de los artículos 99 y 135 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la “LSCM” y la “Modificación”, respectivamente) con el fin de regular 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 etapas.

Por una parte, se introduce un apartado 3º en el artículo 99 de la LSCM, cuya redacción es la siguiente:

“3. Las unidades de ejecución podrán ser desarrolladas por fases o unidades funcionales independientes, siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente. Si la ejecución por fases o unidades funcionales de una unidad de ejecución, no estuviera prevista en el planeamiento o en el Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento deberá mostrar su conformidad con esta forma de desarrollo mediante la firma entre el Ayuntamiento y los propietarios de convenio urbanístico de gestión. Los plazos que se establezcan para el desarrollo por fases o unidades funcionales, no podrán superar el plazo que tenga la unidad de ejecución para su gestión y ejecución completa”.

Por otra parte, se modifica el contenido del apartado 7º del artículo 135 de la LSCM, cuya nueva redacción es la siguiente:

“7. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y

ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional”.

A este respecto, cabe destacar que la Modificación supone un importante y esperado avance en el urbanismo madrileño que regula las bases para:

- (i) La ejecución faseada de actuaciones integradas siempre que sea posible justificar técnicamente que son capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente.
- (ii) Desarrollar cualquier unidad de actuación por fases o unidades funcionales, para lo cual se deberá suscribir un convenio urbanístico de gestión entre los propietarios y el ayuntamiento correspondiente, incluso si la ejecución por fases no estuviera prevista en el planeamiento o en el Proyecto de Urbanización aprobados antes de la entrada en vigor de la Modificación.
- (iii) La recepción parcial de las obras de urbanización siempre que se cumplan determinados requisitos, entre otros, que sean (a) susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes, (b) capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y, que puedan ser (c) entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de etapas.
- (iv) Posibilitar la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional independiente.

II. Análisis comparado

Hasta ahora, la vigente LSCM regulaba la división de los ámbitos o unidades de ejecución por etapas. Sin embargo, carecía de una regulación concreta sobre el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización faseadas, así como sobre los efectos jurídicos de la recepción parcial de las obras de urbanización concluidas, a diferencia 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 (el “RGU”).

En particular, el artículo 41 del RGU contempla, desde 1978, la posibilidad de realizar las siguientes actuaciones en suelo urbano:

- (i) Simultanear obras de urbanización y edificación en unidades funcionales independientes.
- (ii) Ocupar las edificaciones finalizadas en dichas unidades funcionales.

Todo ello:

- (i) Condicionado a la total finalización de las obras de urbanización que afectasen a dichas edificaciones y en condiciones de funcionamiento junto con los servicios necesarios para obtener la condición de solar (e.g. agua, energía eléctrica, red de alcantarillado, etc.).
- (ii) Independientemente del grado de urbanización del ámbito en el que se localizaran dichas unidades funcionales.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid declaró la nulidad de distintas licencias de primera ocupación concedidas en el ámbito de Valdebebas al entender que, para la concesión de licencias de primera ocupación, era necesaria la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del ámbito, al tratarse de una única unidad de ejecución.

Por lo tanto, con la Modificación queda superada, entre otras, la interpretación que realizó el Tribunal Superior de Justicia de Madrid del citado artículo 41 del RGU, que conlleva la reactivación de la concesión de licencias de primera ocupación en el ámbito de Valdebebas.

III. Entrada en vigor y régimen transitorio

Esta novedad legislativa entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente, la Modificación contempla dos supuestos de transitoriedad. En particular:

- (i) Habilita a los ayuntamientos de la región de Madrid a conceder licencias o declaraciones responsables tanto para la construcción de edificaciones, como para su primera utilización y ocupación, en el supuesto de obras de urbanización faseadas que hayan sido recepcionadas parcialmente a la fecha de entrada en vigor de la Modificación.
- (ii) Resulta aplicable a aquellas licencias de obras, primera ocupación, actividad o funcionamiento, así como a declaraciones responsables que se encontrasen en tramitación o pendientes de admisión a la fecha de entrada en vigor de la Modificación.

IV. Reflexión final

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.

La Modificación fija, en sintonía con el RGU, la interpretación legal solicitada por los operadores ante la sucesiva impugnación de licencias de primera ocupación otorgadas a edificaciones finalizadas en la Comunidad de Madrid. La impugnación de dichas licencias municipales se basaba, fundamentalmente, en la falta de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución en las que se localizaban dichas edificaciones, independientemente de que la fase en la que se localizasen contase con las obras de urbanización ejecutadas y recepcionadas por el correspondiente ayuntamiento.

Así, la Modificación supone además de una clara apuesta por la seguridad jurídica en el ámbito urbanístico de la Comunidad de Madrid, un nuevo avance hacia el modelo de ciudad que se configurará en la futura Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid y que, hasta entonces, continúa siendo reformado a través de Proposiciones de Ley.

En definitiva, la Modificación tendrá un impacto positivo en los desarrollos urbanísticos de la región, que redundará a corto plazo en un incremento en la concesión de licencias municipales o

¹ Entre otras, en 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 [JUR 2017\96977].

declaraciones responsables en la Comunidad de Madrid, en beneficio tanto de las administraciones públicas como de los administrados.

Esta Nota ha sido elaborada por **Marta Velasco y Javier Alagón**, abogados del Área de Urbanismo y Medio Ambiente.

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 23 de abril de 2018 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Vicente Estebaranz
Socio de Urbanismo
vestebaranz@perezllorca.com
Telf. + 34 91 436 04 34