

## **ASPECTOS DE LA NUEVA REGULACIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

La vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, regula la forma en que pueden ejecutarse los desarrollos urbanísticos cuando estos forman parte de actuaciones integradas, señalando al respecto que se llevarán a cabo a través de unidades de ejecución.

Sin embargo, esta Ley regula de forma insuficiente el régimen de estas actuaciones urbanísticas cuando se incluye un plan de etapas con plazos sucesivos para la ejecución de la urbanización. La posibilidad de dividir en etapas la ejecución de una urbanización se deduce de lo establecido en el artículo 108, que lo prevé de forma expresa, pero nada se regula sobre cómo deben funcionar estas etapas o las de la ejecución de la urbanización en cada una de estas etapas, una vez terminadas y recepcionadas las obras de urbanización de cada una de estas etapas.

En la Comunidad de Madrid, es muy frecuente que en los desarrollos urbanísticos las obras de urbanización no se lleven a cabo para el conjunto de la unidad de ejecución, sino que se contemple su ejecución por fases, etapas o unidades funcionales, por lo que esta falta de regulación ha provocado grandes problemas de inseguridad jurídica.

Por ello, ha resultado necesario completar el régimen jurídico aplicable a los desarrollos urbanísticos, cuando estos se han dividido en etapas, señalando los requisitos que deben cumplir estas etapas, fijando de forma clara que estas etapas son fases dentro de las unidades de ejecución, puesto que las actuaciones integradas solo pueden desarrollarse a través de estas divisiones de suelo, regulándose también, las consecuencias jurídicas que derivan de la recepción por el Ayuntamiento correspondiente de las obras de urbanización finalizadas en cada una de estas etapas, aunque no se haya completado la unidad de ejecución en su totalidad.

Con el fin de dar cumplimiento a todo lo anteriormente mencionado, con fecha 19 de abril de 2018, el Pleno de la Asamblea de la Comunidad de Madrid aprobó la Ley 2/2018, de 4 de mayo, de 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 (B.O.C.M nº 118 de 18 de Mayo de 2018 y B.O.E nº 187 de 03 de Agosto de 2018), cuyo Preámbulo recoge expresamente lo hasta aquí expuesto sobre la necesidad de su aprobación.

La citada Ley modifica fundamentalmente los artículos 99 y 135 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, permitiendo a través de dicha modificación: (i) la posibilidad de desarrollo de las unidades de ejecución mediante fases o unidades funcionales independientes; (ii) la recepción parcial de las obras de urbanización

---

correspondientes a dichas 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; y (iii) lo que es más importante, se prevé que esa recepción parcial posibilite, 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.

Por tanto, ya no habrá que esperar a que estén recepcionadas definitivamente las obras de urbanización de toda la unidad de ejecución para que puedan otorgarse licencias de primera ocupación, sino que bastará para su concesión con la recepción parcial de las obras de urbanización correspondientes a las fases o unidades funcionales independientes en que se haya dividido una unidad de ejecución.

Esta nueva regulación ha sido aprobada con el fin de solucionar los graves problemas existentes en determinados ámbitos de la Comunidad de Madrid (como, por ejemplo, Valdebebas), donde licencias de primera ocupación han sido anuladas judicialmente como consecuencia de no encontrarse recepcionadas definitivamente las obras de urbanización de todo el ámbito.

Este hecho ha provocado que edificios de viviendas que contaban con licencia de primera ocupación, por encontrarse recepcionadas las obras de urbanización de la unidad funcional o fase en la que se encontraban, hayan visto como ha sido anulada su licencia por los Tribunales al entender que la recepción parcial de las obras de urbanización de la citada fase no era suficiente como para conceder una licencia de primera ocupación.

Por último, conviene señalar también que, la mencionada Ley contempla dos disposiciones transitorias, una de ellas, la primera, de suma importancia para solventar en el tiempo los problemas que hemos expuesto en determinados ámbitos de la Comunidad de Madrid, ya que ha permitido la posibilidad de que cuando a la entrada en vigor de esta Ley (19 de mayo de 2018), en unidades de ejecución, se hubiera producido la recepción parcial de obras de urbanización por fases o unidades funcionales, se concedan licencias o admitan declaraciones responsables, para la construcción de la edificación y para la primera utilización y ocupación de las construcciones autorizadas dentro de la fase o unidad funcional que hubiera sido objeto de recepción.

Esta disposición ha permitido que edificaciones terminadas hayan podido solicitar y obtener su preceptiva licencia de primera ocupación, basándose en la recepción parcial de las obras de urbanización de su fase o unidad funcional, sin la necesidad de esperar a solicitarla y obtenerla con la recepción definitiva de las obras de urbanización de todo el ámbito.

**Isaac arroyo**

**Socio en DJV Abogados**