

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### COMUNIDAD DE MADRID

**11068** *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.*

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey promulgo.

#### PREÁMBULO

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 está provocando algunos problemas de inseguridad jurídica.

A la vista de la situación que se está generando, resulta 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 de las obras de urbanización finalizadas en cada una de estas etapas, aunque no se haya completado la unidad de ejecución en su totalidad.

A estos efectos, se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que no tiene más objeto que aclarar y completar el régimen jurídico aplicable al desarrollo y ejecución de las obras de urbanización previstas en una unidad de ejecución, concretando la posibilidad de que estas unidades de ejecución se puedan llevar a cabo por etapas, siempre que las mismas constituyan fases o unidades funcionales independientes, así como los efectos jurídicos que produce la recepción de obras de urbanización por fases o unidades funcionales y su relación con las licencias de obras, primera ocupación, o con el funcionamiento de las actividades.

Así mismo la modificación prevé un régimen transitorio para, por un lado, regular el régimen que puede ser aplicado a aquellas unidades de ejecución en los que no se hayan previsto fases o unidades funcionales dentro de la misma, y sin embargo se haya procedido a la recepción parcial de obras de urbanización por parte del Ayuntamiento y, por otro lado, se prevé el régimen que debe aplicarse a las licencias o declaraciones

responsables de obras, primera ocupación o funcionamiento de actividades que se encuentren en trámite o pendiente de admisión a la entrada en vigor de esta Ley.

Artículo 1. *Modificación del artículo 99 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

Se introduce un apartado 3.º, en el artículo 99, con la siguiente redacción:

«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 máximo que tenga la unidad de ejecución para su gestión y ejecución completa.»

Artículo 2. *Modificación del artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

Se modifica el apartado 7, del artículo 135, que tendrá la siguiente redacción:

«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.»

Disposición transitoria primera. *Recepciones parciales de obras de urbanización.*

Cuando a la entrada en vigor de la presente Ley, en unidades de ejecución, se hubiera producido la recepción parcial de obras de urbanización por fases o unidades funcionales, será posible conceder licencias o admitir 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.

Disposición transitoria segunda. *Licencias y declaraciones responsables en trámite.*

A las licencias de obras, primera ocupación, actividad o funcionamiento, así como a las declaraciones responsables que se encontraran en trámite o pendiente de admisión en el momento de entrar en vigor esta Ley, les será aplicable el régimen jurídico previsto en esta Ley.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.

Madrid, 4 de mayo de 2018.—El Presidente en funciones, Ángel Garrido García.

*(Publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» n.º 118, de 18 de mayo de 2018)*