

Ref: cu 59-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa sobre la condición de solar en la urbanización la Florida así como sobre diversas cuestiones en relación con el otorgamiento de una licencia de primera ocupación y funcionamiento para un edificio de oficinas en la calle Gobelos, nº 29 sin haberse ejecutado la urbanización.

Palabras Clave: Licencias urbanísticas. Licencia de primera ocupación y funcionamiento. Régimen urbanístico. NZ 8.1. c. Gestión del suelo y urbanización.

Con fecha 19 de noviembre de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa en la que plantean diversas cuestiones todas las cuales recaen sobre una principal, relativa a las obras de urbanización de La Florida y la condición de solar.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de Madrid de 1997.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Licencias

- Licencia de obras de nueva planta e implantación de actividad (expte. 109/2006/383), en la calle Gobelos, nº 29

CONSIDERACIONES

El Distrito de Moncloa interesa el criterio de esta Secretaría Permanente en relación con la licencia de funcionamiento y primera ocupación, la cual se concede bajo la condición suspensiva de presentar el acta de recepción de las obras de urbanización de las calles a las que da frente la parcela (C/ Gobelos nº 29 y Avda. Vascongadas nº 1).

El interesado solicita la supresión de dicha condición y que sea sustituida por la presentación de la documentación justificante del pago de las obras de urbanización.

En relación con las obras de urbanización es del todo relevante destacar que en el expediente figura una primera valoración efectuada por el Departamento de Iniciativa

Privada II Unidad Técnica de Urbanizaciones, de fecha 25 de mayo de 2006, valorando las mismas en 20.000 euros.

Trascurridos más de de siete años, 5 de agosto de 2013, se realiza nueva valoración por la Subdirección General de Vías y Espacios Públicos, la cual asciende a 60.296,03 euros.

Llegados a este punto, señalar que el interesado procedió a efectuar el pago de los 20.000 euros, presentando el correspondiente justificante el 5 de octubre de 2006. En la actualidad, con el objeto de obtener la licencia de primera ocupación y funcionamiento, el interesado solicita no condicionar la eficacia de la misma a la realización de las obras de urbanización, las cuales, señala, no dependen en absoluto de él.

Al estar ante una licencia urbanística que, por definición se trata de un acto unilateral emitido por la Administración Pública competente, no se puede establecer una condición cuyo cumplimiento sólo depende de la voluntad de la propia Administración en la medida en la que no existe una confluencia en las voluntades de las partes afectadas.

Y es que, efectivamente se trata de una competencia atribuida a la Administración y que la misma no ha llevado a efecto, sin que este no hacer de sus competencias ordinarias en nada pueda perjudicar al interesado ni agravar su situación original.

En el presente supuesto, el propio Plan General considera este suelo como urbano consolidado y finalista (AUC 09.01), estableciendo una ordenación pormenorizada de acuerdo con las determinaciones previstas en la Norma Zonal 8. La referidas obras de urbanización pendientes (se entiende que son las accesorias para que la parcela obtenga la condición de solar) son parte de la ejecución del planeamiento mediante actuación aislada, y si bien deben ser sufragadas por los propietarios del suelo o promotores, su ejecución material corresponde a la Administración a fin de que se produzca de conformidad con la ordenación del territorio y urbanística.

En consecuencia, la licencia de funcionamiento no puede estar condicionada ni a terminación de las obras de urbanización cuya ejecución corresponde a la Administración, ni al pago de un nuevo coste, valorado una segunda vez, de las mismas toda vez que ya fueron financiadas por el propietario, tal y como se señala por el distrito.

Respecto de la segunda cuestión planteada, referente a la condición de solar de las parcelas que conforman la Urbanización de "La Florida", el distrito pone de manifiesto que en la actualidad hay algunas vías que carecen de solado, contando únicamente con el encintado de aceras; otras, si bien tienen soladas las aceras, los pavimentos no reúnen los requisitos exigidos por la Normalización de Elementos constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid. Sin perjuicio de ello, también se refiere a que en determinadas ocasiones los propietarios aportan

el documento de la alineación oficial en el que consta que se trata de un solar, cuando la realidad demuestra que la parcela no tiene solada la acera, y sin que en el referido documento se incluya condición alguna de formalizar los gastos de urbanización.

Desde un punto de vista exclusivamente teórico, y a los efectos de poder determinar si una parcela ha obtenido la condición de solar, es preciso señalar que la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), es algo más exigente que el actual Plan general de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) de 1997.

El PGOUM ha establecido en su *Artículo 6.2.10*:

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b) Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Por su parte, del *Artículo 14* de la LSCM se deduce que para adquirir la condición de solar, es preciso que la parcela reúna los siguientes requisitos:

- *ser aptos para la edificación o construcción*
- *estar completamente urbanizados:*
 - *estando pavimentadas las calzadas y*
 - *soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente*
 - *contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.*

En consecuencia, la LSCM contempla, como añadido respecto del PGOUM, el solado de las aceras, que en el Plan General únicamente se exige que estén encintadas.

La cuestión que se plantea el distrito es respecto de si esta condición debe o no ser exigida a las parcelas para la obtención de la condición de solar. Analizada la

Jurisprudencia podría concluirse que resulta conveniente analizar las fechas en las que se procedió a ordenar el ámbito en la medida en la que este dato es del todo determinante a los efectos de poder obtener una adecuada respuesta a la cuestión planteada.

En este sentido, destacar entre otras, la sentencia de 3 enero 1992. RJ 1992\703, del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) ha determinado, en un supuesto de similares circunstancias, que *“la falta de alineaciones y rasantes, en este caso de Plan General antiguo, no adaptado a la vigente Ley del Suelo, no debe ser obstáculo para la concesión de la licencia, dado que este requisito es una innovación de la Ley de Reforma de 1975, consecuente con el nuevo concepto de suelo urbano, concepto este al que se exigen aquellas alineaciones y rasantes para ser solar -art. 82.2 LS-, lo que debe establecerse en el mismo Plan General, o, en su defecto en Estudio de Detalle complementario. Determinaciones que no se deben exigir a un suelo urbano de un Plan General antiguo, para el que bastaban las alineaciones de hecho que hubiese sobre el terreno.”*

En cualquier caso, el propio Ayuntamiento ha considerado formalmente –según manifiesta el distrito- algunas de las parcelas de la referida Urbanización “La Florida”, como solares al haber otorgado la alineación oficial con tal consideración y sin condiciones de ningún tipo. El problema se plantea cuando la realidad fáctica demuestra la falta alguno de los requisitos exigidos normativamente. Por ello, sería procedente comprobar el pago de los propietarios de los gastos de urbanización y en su caso, activar la acción urbanizadora.

En cuanto a esta acción urbanizadora señalar, aunque sea en términos genéricos, que la Urbanización La Florida tiene abiertos numerosos expedientes en los que insta al Ayuntamiento al reconocimiento de los viales como privados. De forma concreta destaca el expediente 711/2009//6367 (cuya copia se adjunta al distrito), en el que consta la Sentencia 277/2010, de 22 de diciembre de 2010 (que se publica junto a esta consulta), del Juzgado de Primera Instancia nº 52 de Madrid, en la que se declara que “los viales, jardines y demás obras de urbanización, comprendidas en el Acta de recepción Definitiva de 20 de marzo de 1990, ya no son bienes privativos de la Comunidad, sino que son bienes de dominio público municipal desde su recepción definitiva por el Ayuntamiento”. Asimismo destaca que “la circunstancia de que la Comunidad de la Florida haya prestado sus servicios sobre obras de urbanización y viales no modifica la consideración de bienes privativos y comunitarios, no alterando su naturaleza.

Todo ello, y sin perjuicio de la necesaria realización de pesquisas al objeto de completar la información a este respecto, no resulta incongruente con lo referido en el texto de esta consulta en la medida en la que ha sido el propio Ayuntamiento quien le ha exigido al particular el pago de las obras de urbanización, deduciendo, en consecuencia, que es la propia Administración municipal la que asume la ejecución material de las mismas.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto y con los datos facilitados en la consulta, esta Secretaría Permanente considera que:

- La licencia de funcionamiento no puede estar condicionada ni a terminación de las obras de urbanización, cuya ejecución corresponde a la Administración, ni al pago de un nuevo coste de las mismas, valorado por segunda vez siete años después de que el propietario procediera al pago según la valoración efectuada por el Ayuntamiento.
- La condición de solar se adquiere por el cumplimiento fáctico de los requisitos exigidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. No obstante, a tenor de la jurisprudencia analizada, habrá que estar a la fecha de ordenación del ámbito de que se trate con el objeto de poder determinar su aplicación o bien la aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Madrid, a 12 de diciembre de 2013