

Ref.: c.u. 78/2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la formalización de cesiones y abono de gastos de urbanización.**

Con fecha 9 de octubre de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la formalización de cesiones y abono de gastos urbanización.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### **ANTECEDENTES**

**Planeamiento:**

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 9 grado 3º

**Licencia:**

Solicitud de licencia de expediente nº 116/2008/01376

**Alineación oficial:**

Alineación oficial de expediente nº 711/2007/6349

### **CONSIDERACIONES**

El Distrito de Ciudad Lineal, con ocasión de la tramitación de la licencia de expediente número 116/2008/01376, para la legalización y acondicionamiento de un edificio de la Administración Central, situado en la calle Condesa de Venadito nº 9, en suelo urbano común regulado por la Norma Zonal 9 grado 3º, formula consulta sobre la posibilidad de diferir, al momento de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, la formalización del acta administrativa de cesión y la acreditación de haber ejecutado la urbanización precisa o, en su caso, el abono de los gastos de la misma, que se reflejan en la alineación oficial de expediente nº 711/2007/6349, al objeto de agilizar la tramitación de la licencia y ante la urgencia de la Administración titular del edificio para acometer las obras de acondicionamiento.

Las obligaciones legales de los propietarios de parcelas de suelo urbano consolidado de ceder, a título gratuito, al municipio la superficie calificada de vial o espacio libre, así como de sufragar las obras de urbanización que resten para que la parcela adquiera la condición de solar, con carácter previo a cualquier acto de edificación, en la actualidad está recogida en los artículos 17 y 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En suelo urbano consolidado, en los casos en que existen superficies de la parcela calificadas de vial o espacios libres públicos, el cumplimiento de las obligaciones legales de cesión de suelo y urbanización se han exigido, tradicionalmente, previamente al acto de otorgamiento de la licencia urbanística que amparase la actuación pretendida por el particular, mediante la incorporación al expediente de licencia del acta administrativa de cesión de viales y del justificante del abono de los costes de urbanización.

El cumplimiento de la obligación de urbanización se reduce en la práctica al abono o depósito de los gastos de urbanización, valorados por los servicios municipales competentes. Sin embargo, la obligación de cesión conlleva su formalización mediante acta administrativa de cesión de viales, previa la tramitación del correspondiente procedimiento. En numerosos casos, es a consecuencia de la tramitación del expediente de solicitud de licencia urbanística, en el cual se solicita la acreditación de las obligaciones de cesión y urbanización, cuando se inicia el procedimiento de cesión. En estos casos, la tramitación de la licencia urbanística se alarga, superando los plazos establecidos en la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, hasta la finalización del procedimiento de cesión de viales. Por ello, al objeto de agilizar la tramitación de las licencias urbanísticas, sería deseable no supeditarla a la tramitación del procedimiento de cesión de viales.

El apartado 3 del artículo 19 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, permite autorizar la edificación, aun cuando la parcela no tenga la condición de solar, siempre que exista asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación y de formalización de la cesión de las superficies de vial, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de la obras, la materialización de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes. En todo caso, se exige la prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de la urbanización.

Se observa, por lo tanto, que sí es posible el otorgamiento de la licencia urbanística previamente a la formalización de la cesión, siempre que exista el compromiso de realizarla y no se ocupe el edificio antes de su materialización.

Respecto de la urbanización, la prestación de garantía para cubrir sus costes también es exigida en la normativa estatal supletoria, en concreto en los artículos 39, 40 y 41 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU). Así, el artículo 39 dispone con carácter general que *“en suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación”*. Mas concretamente, el artículo 40 establece que *“Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización: a) que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso el departamento ministerial o entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, b) que preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde”*

La obligación legal de asumir el compromiso de la urbanización vincula tanto a los particulares como a las Administraciones Públicas, en cuanto sujetos obligados a la obtención de la correspondiente licencia municipal y al cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos. En cuanto a la materialización de esta garantía se estará a lo establecido en el Reglamento sobre la Constitución, Devolución y Ejecución de Garantías en el Ayuntamiento de Madrid, la Gerencia Municipal de Urbanismo y los Organismos Autónomos Municipales, aprobado por acuerdo del Pleno de 27/03/2003. El artículo 3 del mismo regula las distintas formas de constitución de las garantías las cuales proceden sin perjuicio de lo que se establezca con carácter específico en las diferentes disposiciones normativas y expresamente se acuerde en los convenios que se suscriban.

### CONCLUSIÓN:

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que a la presente consulta se han de aplicar los siguientes criterios:

En suelo urbano consolidado, cuando la parcela esté afectada de superficies de cesión de viales y espacios libres públicos, para el otorgamiento de la licencia urbanística será suficiente el compromiso formal del propietario de realizar la cesión y la acreditación del inicio del procedimiento de cesión ante el órgano municipal competente.

Respecto a la ejecución de las obras de urbanización la exigencia general es que, en todo caso, deberán estar efectuadas o garantizado el coste de su ejecución, valorado por los servicios municipales competentes, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística. No obstante, en el supuesto de edificación y urbanización simultáneas en el que el promotor sea una Administración Pública, se podrá considerar como garantía suficiente la presentación de un documento de compromiso de ejecución de la urbanización, emitido por el órgano responsable de la Administración actuante.

En cualquier caso, y con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación y/o funcionamiento se deberá justificar que se ha llevado a cabo efectivamente la cesión y la urbanización correspondiente, todo lo cual tendrá que haber quedado recogido, como prescripción particular, en la licencia urbanística previa.

Madrid, 16 de noviembre de 2009