



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS
FECHA: 18 de febrero de 2003
ASUNTO: NORMA ZONAL 4: USO DE LAS NAVES QUE SUPERAN EL FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Repetidamente, se viene observando por estos servicios técnicos dificultades en la solicitud de licencias de cambio de actividad para locales originalmente industriales en la zona cuatro del suelo urbano (norma zonal 4).

El origen de estas dificultades radica en una errónea lectura que de las licencias originales se viene haciendo por parte de los registradores de la propiedad. Aún cuando en la licencia de obras se consiga correctamente el destino de la planta baja como "local industrial" se viene registrado dicha propiedad como "local comercial" y en estos términos se transmite posteriormente a terceros.

El destino de la planta baja para el uso industrial fue condición necesaria para el otorgamiento de aquella licencia y su mantenimiento es indispensable para alguna de las condiciones edificatorias del local: fondo edificable de 18 metros y exención de la superficie edificada correspondiente al incremento de fondo del cómputo de la superficie edificada total. No es posible, por parte de estos servicios técnicos, informar favorablemente las solicitudes de licencia para actividades no encuadradas en el uso industrial, lesionando indirectamente los derechos de los propietarios cuando se trata de terceros desconocedores de los términos de la licencia original.

El objeto de esta nota es, además de poner estas circunstancias en conocimiento de ese Departamento, solicitar del mismo que se dirija al Registro de la Propiedad a fin de advertir de la correcta estructuración y registro de estos locales.

Se adjunta fotocopia de un caso en el que se produce la referida contradicción entre la licencia y de nota registral.



INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de Oficina de la Junta Municipal del Distrito de Puente de Vallecas, se informa lo siguiente:

En primer lugar, es necesario recordar que en las cuestiones de índole urbanística como la que se expone en la consulta, es el uso contemplado en la licencia el que prevalece sobre lo que pueda estar inscrito en el Registro de la Propiedad, de tal modo que en el local al que esté unida la nave situada en el espacio libre de parcela superando el fondo máximo edificable, únicamente puede implantarse un uso industrial de entre los definidos en el capítulo 7.4 de las vigentes NN.UU.

No obstante parece muy adecuado que las descripciones que figuran en el Registro de la Propiedad de los distintos locales que componen un edificio coincidan con el contenido de la licencia urbanística bajo la que fue construido.

Aunque ya en la Ley 8/1990 de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo así como en el Texto Refundido de 26 de junio de 1992, se trataban de coordinar las licencias urbanísticas con el Registro de la Propiedad, no es hasta la aparición del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, cuando aparecen claramente determinadas las características de las inscripciones de obra nueva (artículos 45 a 55), detallando los conceptos a inscribir en el Registro.

La licencia de la nueva planta que acompaña a la consulta fue concedida en el año 1994, antes de la existencia del mencionado Real Decreto 1093/1997, por lo que es posible que por error se inscribiera como *local comercial* en lugar de local industrial que es como venía descrito en la licencia.

Por otra parte, es posible que profesionales no especializados en temas urbanísticos, puedan confundir los términos local comercial y local industrial, por ello, estimamos que se debe remarcar en las licencias de obra de nueva planta el hecho de que se concede un incremento de la superficie construida no computable a efectos de edificabilidad vinculando dicho local exclusivamente al ejercicio de una actividad industrial.

Para ello, se propone, en la parte del volante de la licencia en la que se detallan las obras, a la descripción del local al que según el proyecto esté ligada la nave, añadir un resumen del contenido del apartado i), letra b del artículo 8.4.15 de las NN.UU del siguiente tenor: **el local (identificación), de xx m² de superficie constituye una única unidad registral con el cuerpo de edificación, no computable a efectos de edificabilidad, que sobrepasa el fondo máximo**



edificable. Este local únicamente puede dedicarse al ejercicio de una actividad incluida en el uso industrial.

Madrid, 10 de abril de 2003
EL ASESOR DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Fernando Sola Arranz

Vº.Bº.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Eloisa Castañeda Mella.

En uso de las facultades delegadas por la Alcaldía Presidencia por su Decreto de fecha 29 de mayo de 2000, vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

LA PRIMERA TENIENTE DE ALCALDE

Fdo.: Mercedes de la Merced Monge.