



madrid

ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de
Urbanismo y Medio Ambiente

Consulta

Distrito: Hortaleza **Identificador:** CT-08-00101

Consulta: Posición de la edificación

Fecha 27 de mayo de 2008



INFORME SOBRE CONSULTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Fecha: **27/05/08**

Datos de la Consulta

Identificador del proceso: CT-08-00101	Fecha de recepción: 20 de febrero de 2008	Formulada por el Distrito de: Hortaleza
Asunto: Posición de la edificación		

TEXTO DE LA CONSULTA

Se ha solicitado en esta J.M. Hortaleza una modificación de la licencia de obras tramitada con RG^o 118/2005/4650, correspondiente a una edificación que se implanta sobre una parcela con una superficie de 937 m² y que consta inscrita en el Registro de la propiedad desde el año 1982, si bien su deslinde no responde a un acto de parcelación urbanista con aprobación municipal.

En la modificación de licencia presentada se solicita que se apliquen las condiciones de posición del grado 3 de la Norma Zonal 8, a pesar de que en el plano de Ordenación la parcela aparece regulada por la Norma Zonal 8, grado 2^o, todo ello en aplicación del Art. 8.8.4 apartado 2-c, si bien de los datos aportados por el interesado se incumple la letra de lo prescrito en dicho artículo (la inscripción registral debe de responder a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal).

En contraposición con lo anterior, se ha solicitado también en esta Junta de Distrito informe vinculante sobre la virtualidad y eficacia de la licencia de parcelación del año 1989 relativa a la calle Joselito c/v a Ahones 13, tramitada con RG^o 524-88-24501 y archivo PR-383-88 (se adjunta fotocopia) y que no ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad con anterioridad al Plan General de 1997, por lo que se incumpliría asimismo la letra de lo especificado en el Art. 8.8.4, apartado 2-a.

A la vista de lo que antecede se considera procedente solicitar informe del Departamento de urbanismo de la dirección de Servicios de coordinación Territorial sobre los extremos anteriormente descritos, y en concreto sobre si es valida la inscripción registral cuyo deslinde no responde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal en el primer caso, y si es válida la parcelación urbanística cuya inscripción en el registro se efectúa con posterioridad a la aprobación del vigente Plan General en el segundo caso.

INFORME

Vista la consulta formulada por el jefe del Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Hortaleza, se informa lo siguiente:

La consulta se refiere a dos supuestos diferentes. **El primero** de ellos, es el relativo a una modificación de la licencia de obras de una edificación existente en una parcela con una superficie de 937 m².

De acuerdo con la documentación aportada (de la que no se ha podido comprender toda la literatura debido a la calidad de las fotocopias), se puede señalar la siguiente relación histórica de la parcela:

- En el Registro de la Propiedad nº 33 de los de Madrid, se encuentra inscrita la finca nº 2.163 con una superficie de 1.387,775 m², la cual es descrita como una “parcela de terreno sita en el antiguo término municipal de Canillas, Parque Conde de Orgaz, paraje denominado El Sotillo”, y señalando que “esta finca se segrega de la número 24.864, folio 73 del Libro 335...”.

- Posteriormente, esta finca de 1.387,775 m² ha sido nuevamente segregada, quedando una finca diferenciada de 450 m² que pasan a formar la finca nº 5.965, folio 143 del Libro 107, y el Resto, que mantiene su número registral, ha quedado definida como “Parcela de terreno en Madrid, antes Canillas, en el Paraje denominado El Sotillo, dentro del Polígono Urbanístico Conde de Orgaz”, Calle Ronda de Sobradíel, nº 45. En ella se ha construido una vivienda unifamiliar, inscrita como obra nueva el día 15 de noviembre de 1.988, la cual ha sido objeto de ampliación, de acuerdo con la inscripción de fecha 20 de octubre de 1.997, en la que “se inserta licencia de ampliación de obra del Ayuntamiento de Madrid de fecha 4 de noviembre de 1.998”.

El artículo 8.8.4.2.c) de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana establece una serie de requisitos cumulativos para poder aplicar las condiciones de posición del grado 3º en vez de las reguladas para el grado 2º nivel “a”:

1. Que las parcelas, a la entrada en vigor del Plan general, constaran inscritas en el Registro de la Propiedad como unidad predial independiente.
2. Que su deslinde responda a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal.

Esta regulación responde a una situación preexistente de parcelas en las que, de acuerdo con el anterior Plan General del año 1.985, se podía edificar atendiendo a las condiciones previstas para el grado 3º (superficie mínima de parcela: 250 metros cuadrados) y que, sin embargo, con la entrada en vigor del actual Planeamiento les sería de aplicación las condiciones del grado 2º (superficie mínima de parcela: 1.000 metros cuadrados). Por ello, el vigente P.G.O.U. ha querido ofrecer a los titulares de estas parcelas la posibilidad de mantener la condiciones del grado 2º, siempre que se haya dado cumplimiento al requisito formal de obtención de la preceptiva licencia municipal de parcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad para garantizar la publicidad del acto y salvaguardar así posibles derechos de terceros.

Analizadas las fotocopias de las inscripciones registrales, se deduce que al no hacer mención alguna sobre la licencia municipal de parcelación, no se cumple uno de los requisitos previstos en el artículo 8.8.4.2.c) de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, al no responder aquélla a un acto de parcelación con aprobación municipal.

No obstante, resulta conveniente agotar toda posibilidad en lo relativo a búsqueda de una licencia de parcelación con aprobación municipal, realizando todas las pesquisas que se estimen oportunas, con el objeto de determinar si efectivamente existió en algún momento voluntad del Ayuntamiento favorable a la parcelación.

En caso no tener constancia de su otorgamiento, se considera que no se deberían aplicar las condiciones de posición del grado 3º.

En relación con el **segundo supuesto planteado**, en relación con la virtualidad y eficacia de la licencia de parcelación del año 1.989, relativa a la calle Joselito c/v a Ahones, nº 13, cabe señalar que se trata de un acto administrativo válido que surte efectos entre la Administración y el titular o titulares de la parcela o parcelas resultantes.

En cualquier caso, en cuanto a la eficacia de la licencia, la misma ha dispuesto que *“la virtualidad de esta parcelación se condiciona al derribo de las edificaciones existentes en la finca matriz cuyo mantenimiento resulta incompatible con la división de terreno que se autoriza”*. Esta condición debe ser considerada como una condición especial de la licencia que impone una carga modal, precisa y concretamente determinada. Este tipo de condiciones hacen viable el otorgamiento de la licencia adaptando, completando o eliminando extremos de un proyecto no ajustado a la ordenación urbanística, pero en cualquier caso, se trata de una condición suspensiva al hacer depender el comienzo la eficacia de la licencia de un acontecimiento futuro, en este caso, el derribo de las edificaciones existentes. En consecuencia, se considera que la primera actuación a seguir, sería la comprobación de si el referido derribo se ha llevado a cabo o no.

En otro orden de cosas, y siguiendo las observaciones incluidas en la licencia, se estima que la misma se ha concedido con el objeto de que en un momento posterior se desarrolle un proyecto unitario de edificación de viviendas en hilera, lo que se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, tal y como dispone el artículo 11.2.9 de las NN.UU. del Plan de 1.985.

En consecuencia, se considera que la propia eficacia de la licencia ha sido condicionada por lo que deberá comprobarse si han acontecido o no los supuestos de hecho con ocasión de los cuales comenzaría su eficacia. Desde ese momento surtiría efectos entre el titular de la/s parcela/s y el Ayuntamiento.

Aclarado este extremo, procede destacar que nos encontramos ante un supuesto similar al anteriormente analizado. Se trata de una parcela ubicada en la Norma Zonal 8 y considerada por el Planeamiento de 1.985 como de grado 3º. Sin embargo, el diseño del vigente Plan General de 1.997 ha establecido que determinados ámbitos se conviertan en parcelas de grado 2º. No obstante, ha considerado para algunos y excepcionales supuestos, que se mantengan las condiciones de posición de la edificación del grado 3º siempre que se de cumplimiento a una serie de requisitos.

Tal y como ya ha sido señalado para el caso anterior, para la aplicación de esta condiciones del grado 3º es necesario el cumplimiento cumulativo, y no alternativo, de los requisitos establecidos, en este caso, en el artículo 8.8.4.2.a) de las NN.UU.:



1. Que las parcelas, a la entrada en vigor del Plan general, constaran inscritas en el Registro de la Propiedad como unidad predial independiente.
2. Que su deslinde responda a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal.
3. Que su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el artículo 7.3.4., apartado 1

En el caso que nos ocupa, el distrito ha señalado que el acto de parcelación municipal no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del actual P.G.O.U., **por lo que faltaría uno de los requisitos exigidos por la norma para poder aplicar las condiciones del grado 3º.**

LA JEFA DEL SERVICIO DE COORDINACIÓN
DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Amaya Casado Echarren

Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Montalbán, 1 – 7º 28014 - Madrid

☎ 91 588 54 37/ 91 588 54 48 Fax 91 588 54 67

surbanismo@munimadrid.es