

Ref.: c.u. 38/2009

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa a Obras de reestructuración parcial y nueva edificación en la calle Martínez Villergas nº 49.**

Con fecha 30 de abril de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal relativa a Obras de reestructuración parcial y nueva edificación en la calle Martínez Villergas nº 49 (antes Avda. de América c/v Avda. San Francisco de Asís y Avda. Boston).

La cuestión que se plantea es que en caso de existir discrepancia entre la superficie de parcela presentada por el promotor y la medida sobre plano parcelario de alineación oficial a escala 1/1.000 por los servicios técnicos municipales, cual ha de prevalecer, teniendo en cuenta que la edificabilidad que corresponda es función directa de la superficie de la parcela sobre la que se asienta.

Asimismo en la consulta se plantea si los parasoles existentes computan a efectos de edificabilidad y ocupación.

A la consulta presentada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Planeamiento

- La finca de referencia queda regulada por el vigente Plan General (PGOUM-97) como suelo urbano finalista adscrito a la Norma Zonal 9, grado 3º.

### Licencias

- Licencia de obras de nueva planta concedida con fecha Febrero de 1.964 y tramitada con RGº 520/1964/006517 para un edificio destinado a oficinas y talleres promovido por PHILLIPS IBERICA S.A.E., para implantar una superficie construida de 5.180,45 m<sup>2</sup> y una altura de 45 m. sobre una parcela de 14.620 m<sup>2</sup>

### Informes

- Informe emitido por la Sección de Licencias del Departamento de Servicios Tecnicos del Distrito de Ciudad Lineal de fecha 30 de Abril de 2.009 en el que se considera que al existir una discrepancia entre la superficie de parcela presentada por el promotor y la medida sobre plano parcelario de alineación oficial a escala 1/1.000 por los servicios técnicos municipales, habrá de prevalecer la medición efectuada por los servicios municipales.

## CONSIDERACIONES

El PGOUM-97 define en su Capítulo 6.2 las “Condiciones de la parcela edificable”, pudiéndose destacar para el caso que nos ocupa el contenido de los siguientes artículos:

*Artículo 6.2.3- Delimitación e identificación de las parcelas:* Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planes catastrales.

*Artículo 6.2.4- Linderos:* Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.

En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.

En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

*Artículo 6.2.5- Alineación Oficial, Exterior o pública:* Es la línea señalada por el Planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables...En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considera como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

*Artículo 6.2.7- Superficie de la parcela:* Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

La Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) completa en su articulado los criterios que se han de seguir en relación con el alcance del control de legalidad de la licencia urbanística y la alineación oficial, cabiendo destacarse para el caso que nos ocupa el contenido de los siguientes artículos:

Artículo 10, “Alcance del control de legalidad urbanística”.

1.- La intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones e implantadas las actividades, así como la habilitación legal, mediante el visado del colegio profesional correspondiente, del autor o los autores de dicho proyecto, en el caso de que la actuación lo requiriese y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística de pertinente aplicación.

2.- En ningún caso la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, controlará los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones o la calidad de los elementos o materiales empleados.

6.- Cuando la licencia solicitada se refiera a la intervención parcial en un edificio, local o actividad, el control municipal se circunscribirá a la actuación pretendida y, en su caso, a la repercusión que pueda tener en el resto del edificio, local o actividad o su entorno. En el caso anterior la licencia solicitada se tramitará, sin perjuicio de las medidas de protección de la legalidad urbanística que puedan proceder para regularizar situaciones preexistentes distintas de la actuación solicitada.

#### Artículo 14, "Alineación Oficial".

1.- De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona por el Plano de Ordenación del referido Plan o del Planeamiento de Desarrollo y Normas Urbanísticas.

2.- Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico competente, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie aproximada de cesión gratuita o de expropiación, en su caso, su formalización y el importe aproximado de los gastos de urbanización, si los hubiera.

3.- La alineación oficial deberá ser expedida en un plazo de quince días. El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano a escala 1:500, realizado sobre "Cartografía Digital de Madrid (CDM)" del Ayuntamiento de Madrid en el que se señalen la forma y superficie de la parcela, y fincas colindantes, anchos de las vías que definen sus fachadas y situación respecto al viario de conformidad con el callejero municipal. Este plano deberá ser visado por el colegio oficial correspondiente.

b) Excepcionalmente, y en el plazo máximo de cinco días hábiles contados desde la presentación de la solicitud, la Administración Municipal podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela cuando existan discordancias entre la realidad y el planeamiento y/o nota simple del Registro de la Propiedad. Este levantamiento deberá estar apoyado al menos en dos vértices próximos de la Red Topográfica de Madrid. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición de la alineación oficial.

Analizados los tramites habidos en el expediente de referencia se constata que el promotor, en aplicación de lo previsto en el Art. 14.3-b de la OMTLU, presentó plano topográfico suscrito por Topógrafo colegiado en el que se reflejan las discrepancias existentes entre las medidas obrantes en el Catastro, Registro y Plano Parcelario, a fin de realizar un deslinde preciso y concreto de la superficie y linderos de la parcela.

En concreto se conocen las siguientes mediciones que aporta cada Órgano para una misma parcela:

CATASTRO:	S = 15.176,00 m <sup>2</sup>
REGISTRO:	S = 17.143,59 m <sup>2</sup>
LICENCIA año 64:	S = 14.620,00 m <sup>2</sup>
MEDICION TECNICOS MUNICIPALES:	S = 13.595,00 m <sup>2</sup>
MEDICION TOPÓGRAFO:	S = 14.215,19 m <sup>2</sup>

Esta dispersión de valores de superficie de un terreno es algo antiguo y que ocurre habitualmente en todo tipo de fincas, parcelas o solares, y que tiene su origen en la voluntad humana de reflejar planimetricamente (sobre una superficie plana) una realidad esférica (la tierra es redonda).

Si a esto se añade los intereses que devienen del establecimiento de la modificación de los linderos o superficies de una finca, veríamos que todos los actores intervinientes en este proceso se consideran con la potestad de deslindar una propiedad, independientemente de su realidad física, motivo por el cual existe el Registro de la Propiedad y la Oficina del Catastro, al margen de que nuestro propio Código Civil dedica mas de la mitad de su articulado a estos temas.

En este contexto, no deja de resultar chocante que los registradores de la propiedad sigan sin admitir como documento válido de registro una foto aérea o cualquier tipo de plano o documento gráfico, debiendo establecerse una propiedad física y medible mediante una descripción literal, mientras que cualquier ciudadano puede conocer la realidad física de su propiedad mediante medición por satélite a través de diversos instrumentos de medición tales como los navegadores GPS, o satélites, "Google Earth".

Esta es la razón de que, en caso de disputa o desacuerdo, el documento habilitante para definir unos linderos y propiedad contrastados con la realidad física, es el plano topográfico, firmado por topógrafo y visado por su colegio profesional correspondiente, el cual no resulta hoy día discutido por ninguno de los actores intervinientes en el proceso, si no es mediante otro plano topográfico contradictorio, que daría lugar a considerar que uno de los dos técnicos responsables de la emisión del documento en cuestión ha efectuado una falsedad en documento público, que en principio y dada la habilitación del técnico, se ha de considerar consciente y dolosa.

De acuerdo con cuanto antecede, y en base al articulado citado, se entiende que un técnico municipal en ningún caso esta habilitado para medir oficialmente sobre plano la superficie de un solar, y que en caso de que surgan dudas o discrepancias sobre la realidad física de dicho solar como resultado de una medición estimada, el sistema adecuado es solicitar la presentación de un plano topográfico, firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

Cabe destacar que, en cualquier caso, el órgano municipal competente para informar sobre las medidas que corresponden al lindero frontal de una parcela en concreto, es el mismo habilitado para emitir la Alineación Oficial, razón por la que en el Art. 14.3-b de la OMTLU ya se prevé la posibilidad excepcional de efectuar un levantamiento topográfico, máxime cuando las medidas que aparecen en la Alineación Oficial tienen la consideración de ESTIMADAS, dados los medios con que se realizan "in situ", esto es, mediante cinta métrica, lo que en caso de líneas curvas o quebradas presenta cierto nivel lógico de posible desviación.

Habida cuenta de que en el presente caso esa actuación ya se ha realizado, se entiende que la superficie que debe prevalecer es la real, entendiéndose que dicha superficie es la que aparece en el plano topográfico, el cual tiene presunción de veracidad por haberse efectuado por técnico competente, y al cual solo se podrá argumentar que su contenido no es correcto, mediante otro documento contradictorio emitido con el mismo sistema de medición y por técnico competente.

En relación con los parasoles existentes, se considera que los mismos están amparados por la licencia del año 64 en lo que afecta a sus condiciones de volumen y forma, y que al tratarse de una obra de reestructuración parcial, no han de estar necesariamente afectados por la misma, salvo en todo aquello que incida en la mejora de sus condiciones de seguridad y mantenimiento, entre las cuales podría encontrarse la instalación de un barandilla quitamiedos para favorecer la seguridad de las operaciones de mantenimiento, siempre que la misma no desvirtúe su función no vividera.

Por otra parte, se entiende asimismo que dichos parasoles no han de computar a efectos de edificabilidad de acuerdo con lo regulado en el art. 6.5.3 del PGOUM-97, al carecer de posibilidades de uso, y más bien han de asimilarse al régimen que para las cornisas y aleros se regulan en el Artículo 6.6.20 de dicho PGOUM-97.

Madrid, 5 de mayo de 2009