

Ref: c.u. 75/10

**ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Usera en la que se plantea la vigencia de una licencia de ampliación no ejecutada concedida en el año 1969 y cuya caducidad no ha sido formalmente declarada.**

Con fecha 25 de noviembre de 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera en la cual se cuestiona la vigencia de la licencia concedida por Decreto de fecha 31 de mayo de 1969 y tramitada en expediente nº 523/69/00002 para la ampliación del edificio situado en la el nº 80 de la c/ Ramón Luján c/v Dolores Barranco, cuya ejecución no ha sido realizada hasta la fecha pero tampoco ha sido declarada formalmente su caducidad.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES:**

### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997.

### **Legislación:**

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, anulada parcialmente por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, derogada parcialmente por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, y derogada en su totalidad por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

### **Licencias:**

- Licencia de ampliación concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 31 de mayo de 1969, tramitada en expediente nº 523/69/00002.

## **CONSIDERACIONES:**

Por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 31 de mayo de 1969 se concedió la licencia de ampliación del edificio sito en el nº 80 de la c/ Ramón Luján c/v Dolores Barranco, tramitada en expediente nº 523/69/00002. La ampliación que autorizaba la licencia consistía en la construcción de una planta adicional sobre las tres originales del edificio para alojar un estudio. Por razones que se desconocen, la ejecución de las actuaciones autorizadas se limitó a la construcción de un tejadillo

de fibrocemento sobre una estructura metálica ligera, situación que se mantiene en la actualidad. En fecha 27 de abril de 2010, se presentó ante el Distrito de Usera una solicitud de licencia de acondicionamiento, que se tramita en expediente nº 113/2010/05190, para completar, con pequeñas modificaciones, la ampliación contemplada por la licencia de 1969. A pesar de que han transcurrido más de cuarenta años desde el otorgamiento de la licencia de expediente nº 523/69/00002 su caducidad no ha sido formalmente declarada, por lo que el Distrito consultante plantea sus dudas sobre la vigencia de la licencia y la posibilidad de ejecución de las obras por ella amparadas. Asimismo, el Distrito se cuestiona la calificación correcta que debe hacerse de la actuación pretendida en la nueva solicitud de licencia actualmente en tramitación.

En primer lugar hay que aclarar que la caducidad de licencias no opera automáticamente por el simple transcurso de los plazos de vigencia, sino que requiere de declaración formal mediante resolución tomada en procedimiento instruido al efecto y con audiencia del interesado. Este principio de origen jurisprudencial actualmente se encuentra plasmado legalmente en el artículo 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y reglamentariamente en el artículo 24 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid. Por ello, en ausencia de declaración expresa al efecto, a pesar del tiempo transcurrido desde su otorgamiento debe descartarse la caducidad de la licencia de expediente nº 523/69/00002, lo cual no implica necesariamente que se mantenga vigente, puesto que existen otras formas legalmente previstas para extinguir los efectos de licencias cuando razones de interés público así lo aconsejan, entre ellas las derivadas de la aprobación o revisión de los instrumentos de planeamiento.

La legislación urbanística vigente a la fecha de entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997, estaba constituida por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que en su artículo 238.1 establecía que: "Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación..." Según el precepto legal citado, de aplicación en el momento de la entrada en vigor del Plan General vigente, las licencias concedidas con anterioridad que fueran contrarias a las nuevas determinaciones del planeamiento perdieron su eficacia, sin necesidad de declaración expresa y sin previa audiencia al interesado. La extinción de la eficacia de las licencias contrarias al Plan General de 1997 se produjo por ministerio de la ley de forma automática en el momento de su entrada en vigor, sin necesidad de acto formal que así lo declarase, y no se alteró por la posterior derogación del artículo 238.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana producida por Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Luego, expuesto lo anterior, la cuestión a resolver en el caso analizado es si la licencia de expediente nº 523/69/00002 se ajusta a las condiciones del Plan General vigente, en cuyo caso habría que defender su vigencia y eficacia o si, por el contrario, es disconforme con las actuales determinaciones de planeamiento y habría perdido su eficacia con la entrada en vigor del Plan General por efecto y en virtud del artículo 238.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, vigente y plenamente operativo en ese momento.

El edificio del nº 80 de la c/ Ramón Luján c/v Dolores Barranco, que en el vigente Plan General se incluye en el ámbito de la Norma Zonal 4, está constituido por tres plantas sobre rasante, que son las que le corresponden en función del ancho de las calles a las que da frente según el artículo 8.4.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., por lo que la ejecución de la ampliación que recogía la licencia de 1969 consistente en elevar una planta sobre las preexistentes, implicaría superar la altura máxima autorizada en número de plantas de edificio, salvo que la planta adicional se ajustara a las condiciones que exige a los áticos y torreones el referido precepto normativo, lo cual no sucede puesto que la planta ampliada no se separa de la fachada exterior a la c/ Ramón Luján. Por lo tanto, puede afirmarse la incompatibilidad de las obras contempladas en la licencia de expediente nº 523/69/00002 con las determinaciones del Plan General vigente y, en consecuencia, la extinción de su eficacia por las razones anteriormente expuestas.

Concluido que la licencia de expediente nº 523/69/00002 ha perdido su vigencia y eficacia y que, por ello, la ampliación pretendida no puede ejecutarse a su amparo, la nueva solicitud de licencia que se tramita en expediente nº 113/2010/05190, que tiene como objeto ejecutar con modificaciones las obras recogidas por la licencia del año 1962, deberá considerarse como solicitud de licencia de obras ampliación y su otorgamiento requerirá que la actuación se adapte a las determinaciones de ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

## CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, se considera que deben aplicarse los criterios siguientes:

1 – La eficacia de la licencia concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de fecha 31 de mayo de 1969, tramitada en expediente nº 523/69/00002, para la ampliación del edificio sito en el nº 80 de la c/ Ramón Luján c/v Dolores Barranco, que no ha sido ejecutada y que es disconforme con las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997, quedo extinguida en el momento de la entrada en vigor de ese instrumento de planeamiento por ministerio de la ley y sin necesidad de declaración expresa en virtud de lo dispuesto en el artículo 238.1 del Real Decreto

Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de aplicación y plenamente operativo en ese momento, con independencia de su posterior derogación por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

2 – La solicitud de licencia que se tramita en expediente nº 113/2010/05190 que tiene como objeto ejecutar con modificaciones las obras contempladas por la licencia de expediente nº 523/69/00002 del año 1962, conforme con lo concluido en el punto anterior, deberá considerarse como licencia de obras ampliación y su otorgamiento requerirá que la actuación se adapte a las determinaciones de ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Madrid, 19 de enero de 2011.