

Ref: cu 24-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Usera en relación con la construcción de un edificio de viviendas en el solar ubicado en la calle Mirasierra, nº37, que se encuentra dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 Grado 2º.

Palabras Clave: NZ 3 – Tramitación

Con fecha 26 de marzo de 2013, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Usera, en relación con la construcción de un edificio de viviendas en un solar incluido en el ámbito de ordenación de la NZ 3, concretamente en lo relativo a las condiciones particulares de aplicación a la edificación, así como los plazos de suspensión de otorgamiento de licencias urbanísticas con motivo de la modificación puntual del PGOUM.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, 1997 (NNUU)
- Ley 9/2001 de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Acuerdos

Acuerdo de junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 10 de febrero de 2011 (BOCM nº 47 de 25 de febrero de 2011)

- Acuerdo de junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 2 de febrero de 2012 (BOCM de 21 de febrero de 2012)

CONSIDERACIONES

Con ocasión de la presentación de una consulta urbanística, en el distrito de Usera, relativa a la construcción de un edificio de viviendas en solar ubicado en el ámbito de la Norma Zonal 3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, se plantean a esta Secretaría Permanente dos cuestiones:

- La primera relativa a la aplicación del plazo de suspensión del otorgamiento de licencias derivado de la Modificación Puntual que se está tramitando en relación con el Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

- La segunda cuestión, plantea la posibilidad de mantener la aplicación del criterio recogido en el vigente artículo 8.3.10 c) de las Normas Urbanísticas, relativo a las condiciones particulares aplicables a las obras de nueva edificación en Norma Zonal 3 Grado 2º.

Respecto de la primera de las cuestiones, el Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 10 de febrero de 2011, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 25 de febrero de 2011, por el que se aprobó inicialmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 del Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, contempló en su apartado Cuarto, la suspensión por un año del otorgamiento de licencias en las parcelas afectadas por el Acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid. Este plazo de un año de suspensión, de acuerdo con jurisprudencia consolidada (entre otras la Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo, de 4 de marzo de 1992), produjo efectos jurídicos tras la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial correspondiente.

Posteriormente, por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de 2 de febrero de 2012, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 21 de febrero de 2012, se procedió a ampliar el plazo de un año de suspensión inicialmente acordado, por otro año más. De acuerdo con las reglas que se han citado, el cómputo del año consecuencia de la ampliación, comenzó con fecha 21 de febrero, por lo que los efectos de la suspensión de licencias en este ámbito han finalizado el 21 de febrero de 2013, sin que sea posible legalmente proceder a una nueva ampliación del mismo.

No obstante, y en cualquier caso, hay que indicar que para este supuesto en concreto y de acuerdo con el informe elaborado por la Secretaría Permanente con fecha 7 de marzo de 2011, relativo a los criterios aplicables a la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial de la citada modificación puntual del PGOUM, estaríamos ante una actuación que no se habría visto afectada por la suspensión cautelar de haber seguido rigiendo ésta, pudiendo en consecuencia haberse continuado con la tramitación de una licencia que eventualmente se hubiera podido solicitar, dado que las condiciones de las obras de nueva edificación, excepto las obras de sustitución, en la Norma Zonal 3 Grado 2º son las del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General, tanto en la ordenación urbanística vigente como en la futura regulación en el caso de que esta llegue a aprobarse con carácter definitivo.

Así las cosas, y en respuesta a la primera de las cuestiones planteadas por el distrito de Usera, cabe afirmar que en el solar sobre el cual se formula la consulta urbanística por el particular, no rige suspensión de licencias. Ello supone, que en el caso de que se formulara solicitud de licencia urbanística para el desarrollo de actuaciones urbanística en el mismo ésta debería tramitarse.

Esta obligación de proceder a la tramitación de la licencia urbanística, que en su caso fuera solicitada por el particular, nos lleva a considerar la segunda de las cuestiones planteadas que es la relativa a las condiciones particulares que serían de aplicación a las obras de nueva edificación.

A este respecto, se considera que en el momento actual y mientras no se apruebe definitivamente la referida Modificación Puntual del PGOUM, la normativa de aplicación es el texto vigente de las NNUU del PGOUM de 1997, cuyo Artículo 8.3.10.c) establece que las condiciones por las que se regulan las obras de nueva edificación incluidas en el ámbito de la NZ 3.2 son las específicas del planeamiento inmediatamente anterior al presente Plan General, salvo las de sustitución que se regulan por las condiciones del grado 1º de esta norma zonal.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que en el solar sobre el cual se formula la consulta, actualmente no rige la suspensión de licencias y por tanto, en el supuesto de que se formulara una solicitud de licencia urbanística de obras de nueva edificación en el mismo, ésta debería tramitarse y aplicarse para su otorgamiento, entre otras, las condiciones establecidas en el artículo 8.3.10.c de las vigentes NNUU.

Madrid, 5 de abril de 2013