

Ref: cu 25-13

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán en relación con las condiciones particulares que son de aplicación a una solicitud de licencia de obras de nueva planta de edificio residencial en Norma Zonal 3.1.b (C/ San Aquilino, nº 12), en ejecución de Sentencia.

Palabras Clave: Régimen urbanístico. NZ 3.1.b. Obras. Nueva planta.

Con fecha 10 de abril, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán en relación con las condiciones particulares que son de aplicación a una solicitud de licencia de obras de nueva planta de edificio residencial en la calle San Aquilino, nº 12, en Norma Zonal 3.1.b, en ejecución de la Sentencia de 15 de noviembre de 2012, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo).

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Sentencia nº 321/2010, de 1 de diciembre, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 11 de Madrid.
- Sentencia número 1.608, de 15 de noviembre de 2012, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, por la que se confirma la Sentencia nº 321/2010, de 1 de diciembre, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 11 de Madrid.
- Sentencias de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 30 de julio y 31 de diciembre de 2002 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, confirmadas en casación por Sentencias del Tribunal Supremo, de 25 de julio de 2006 .
- Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. (BOE núm. 167 de 14 de julio de 1998).

CONSIDERACIONES

Con fecha 17 de marzo de 2008 se solicita licencia urbanística para la ejecución de obras de nueva planta de un edificio residencial en el solar libre de edificación sito en la calle San Aquilino, nº 12, ubicado en norma Zonal 3.1. b.

Mediante Decreto de fecha 27 de octubre de 2008 se deniega la licencia por no encontrarse las obras de nueva planta entre las admisibles por la norma zonal 3.1.b en aplicación del artículo 8.3.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, cuyo apartado b), en el que se regulaba las obras de nueva edificación, está anulado por la Sentencia del TSJ de Madrid, de 30 de julio de 2002, confirmada en casación por el Tribunal Supremo, en fecha 25 de julio de 2006.

La entidad mercantil interesada recurre esta resolución municipal y obtiene, en apelación, Sentencia de 15 de noviembre de 2012, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (confirmatoria de la Sentencia recaída en primera instancia, Sentencia nº 321/2010, de 1 de diciembre, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 11 de Madrid), por la que se anula la resolución denegatoria de la licencia, y ordena al Ayuntamiento a resolver la licencia solicitada acerca de la conformidad o no a la normativa aplicable. En cuanto al silencio administrativo solicitado por la entidad mercantil interesada, se desestima la obtención de la licencia por silencio pese a que no se acredita que el proyecto sea contrario a la normativa aplicable (como tampoco se acredita su conformidad ya que sencillamente se denegó la solicitud de la licencia por no estar permitidas ese tipo de obras) señalando sin embargo, que el Ayuntamiento debe resolver sobre el fondo, a la mayor brevedad, toda vez que no existe laguna legal alguna debiendo aplicar, por analogía, en los términos que más adelante se analiza, la normativa existente para las obras de sustitución en la NZ 3.

Asimismo, y tras una profunda reflexión, la Sala del TSJ concluye que el motivo que llevó al Tribunal Supremo a declarar no conforme a Derecho el referido precepto (artículo 8.3.5.3. b) de las NN.UU.) fue la consideración de que la limitación impuesta en él y la diferenciación de régimen jurídico que ello suponía a los solares sin edificación previa con respecto a los ya edificados, en cuanto a la futura realización de obras de edificación, carecía de toda justificación, calificándose de forma expresa en sentencias dictada por la misma Sala que ahora se pronuncia, de decisión del planificador municipal “*arbitraria*”.

Por todo ello, el TSJ determina que debe valorarse la *“normativa contemplada en el artículo 8.3.5.3.i. que se remite con carácter general a la norma zonal 5, grado 2, para edificación aislada en bloque abierto, al no existir laguna alguna, como tampoco se está ante un supuesto de inexistencia de planeamiento urbanístico, en virtud de resolución judicial...; es claro que la ausencia de regulación no supone que no se pueda aplicar una normativa como la referida en el presente caso, es decir, la posibilidad de efectuar obras de nueva planta para uso residencial en solar sito en terreno al que se aplica la norma zonal 3, y no cabe interpretar que dichas edificaciones estén prohibidas por dicha norma zonal para solares vacantes, dado que conllevaría la misma consecuencia de norma anulada, e incluso sería posible una aplicación analógica de la norma del artículo 8.3.5.3.a.ii, dado que existe un planeamiento aplicable al no haber anulado dicha norma zonal 3 y darse incluso las identidades exigidas en el artículo 4 del Código civil; es claro que debe aplicarse la normativa referida e incluso la de obras de sustitución, al ser asimismo de nueva edificación, por lo que el Ayuntamiento no puede alegar que debe modificarse el PGOUM para resolver sobre la licencia.”* (El subrayado es nuestro).

A tenor de lo dispuesto en el artículo 103.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa “*las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que en éstas se consignent*”, por lo que el Ayuntamiento, a pesar de tener a punto la modificación puntual del PGOUM en la que aborda precisamente esta cuestión y se contempla una nueva regulación

para estas situaciones, debe realizar una verificación concreta sobre si el proyecto presentado junto a la solicitud de la licencia de obras de nueva planta es conforme o no a la normativa urbanística que resulta de aplicación de acuerdo con lo señalado en la Sentencia.

El distrito solicita aclaración acerca de las condiciones particulares que deben aplicarse al proyecto de nueva planta junto con las condiciones generales que se establecen en los Títulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas.

A lo largo de la Sentencia se señala que la verificación debe realizarse respecto de la normativa contenida en el artículo 8.3.5.3.a) i) de las NN.UU., en el que, partiendo de la existencia de una edificación, establece la posibilidad de variar directamente, sin necesidad de un Estudios de Detalle, la posición de la nueva edificación, respetando los parámetros contemplados en el Norma Zonal 5 grado 2º para edificación aislada y por la 8 grado 4º para la edificación en vivienda unifamiliar.

Para una nueva ordenación, como sería por analogía el supuesto en una nueva planta, se requiere en todo caso un Estudio de Detalle, sujeto a las condiciones señaladas en el citado precepto. Entre ellas, y la más llamativa, es que “no se puede sobrepasar la superficie total edificada”. De esta manera la edificabilidad de la nueva construcción sería nula por lo que se llegaría a una situación insostenible y, desde el punto de vista jurídico, no se estaría acatando la Sentencia, cuya finalidad es precisamente la de permitir nuevas plantas en los solares sin edificaciones existentes, mediante la aplicación analógica de la normativa urbanística municipal prevista para estos ámbitos con el objeto otorgar, en términos del TSJ, “coherencia lógica con otras Normas reguladoras de la Condiciones Particulares de la Zona 3”, eliminando la antinomia existente y supliendo la arbitrariedad reconocida por el Tribunal Supremo en la regulación del artículo 8.3.5.3.b), todo lo cual hace de imposible aplicación el apartado a) i) del referido precepto al llegar a la misma situación que en la aplicación del precepto anulado; la imposibilidad de construir una nueva edificación destinada a uso residencial.

Por ello, y a la luz de lo dispuesto en la Sentencia, que habilita la aplicación analógica de la norma del artículo 8.3.5.3 apartado a) ii), relativa a las condiciones particulares para la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos, se considera que, aun configurándose estas condiciones en las Normas urbanísticas como una excepción a las previstas en el apartado a) i), regulan todas las determinaciones que son necesarias para poder acometer una nueva planta, por lo que resulta de aplicación en tanto en cuanto se apruebe definitivamente la modificación puntual del Plan General que establezca un régimen de condiciones particulares para las obras de nueva planta a realizar en estas parcelas, y siempre mediante el correspondiente Estudio de Detalle, tal y como prevé el referido precepto.

Este artículo otorga una edificabilidad de 1,4 metros cuadrados por parcela edificable y se remite para lo demás, a las condiciones de edificación previstas en la Norma Zonal 5 grado 3º.

CONCLUSIÓN

En ejecución de la Sentencia número 1.608, de 15 de noviembre de 2012, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, debe verificarse si el proyecto de la licencia de nueva planta solicitada para la construcción de un edificio residencial en el solar vacante sin edificación, sito en la calle San Aquilino, nº 12, norma Zonal 3.1.b, es conforme o no a la normativa que, tal y como ha determinado el Tribunal, resulta de aplicación por analogía. Esta es la prevista en el artículo 8.3.5.3 apartado a) ii), relativa a las condiciones particulares para la sustitución de edificios industriales por edificaciones destinadas a uso residencial o dotacional de servicios colectivos, que prevé la necesidad de aprobar correspondiente Estudio de Detalle sujeto a las condiciones particulares señaladas en el referido precepto, que se remiten para las condiciones de edificación, a la Norma Zonal 5 grado 3º.

Madrid, 24 de abril de 2013