

Ref: CU 43-15

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal relativa a la posibilidad de realizar obras de sustitución de una edificación residencial regulada por las condiciones de la Norma Zonal 3 grado 1º

Palabras Clave: Obras. Sustitución. Régimen Urbanístico. NZ 3. Parámetros de la Edificación. Edificio Existente.

Con fecha 27 de julio de 2015, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente, efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal, referente a una consulta urbanística que se encuentra en tramitación en el Distrito, en la que se plantea la posibilidad de sustitución de un edificio destinado a vivienda unifamiliar, que se ubica junto con otras dos edificaciones, en una parcela regulada por las condiciones de la Norma Zonal 3 grado 1º.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 1º de la Norma Zonal 3 “Volumetría específica”
- Modificación puntual del PGOUM relativa a la Normativa que regula los ámbitos de suelo sometidos a la Norma Zonal 3 (MPG NZ 3), aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 27 de junio de 2012, pendiente de aprobación definitiva por la Comunidad de Madrid.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 297 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesiones 46 de diciembre de 2006.

Consultas Urbanísticas:

- Consulta Urbanística nº 14/2013, resuelta por esta Secretaría Permanente mediante informe de 12 de marzo de 2013.
- Consulta Urbanística nº 18/2004, resuelta por el Servicio de Coordinación de Urbanismo mediante informe de 18 de agosto de 2004.

HECHOS

Con fecha 27 de julio, tuvo su entrada en esta Secretaría Permanente consulta planteada por el Distrito de Ciudad Lineal, al encontrarse en tramitación en el mismo una consulta urbanística formulada por Doña Sagrario Vicente Antón y tramitada en expediente número 116/2015/2493, relativa a la sustitución de una vivienda unifamiliar situada en la calle Juan Pérez Zúñiga número 21 A, siéndole de aplicación las condiciones de la Norma Zonal 3 grado 1º del Plan General de Ordenación Urbana.

A la vista de la documentación aportada, en la parcela se ubican además de la vivienda unifamiliar objeto de sustitución, una edificación en la que se dispone actualmente una farmacia, y una tercera edificación anexa a esta última que, tal y como se indica en la misma se emplea como trastero de la vivienda.

En la consulta se plantean dudas en relación con tres aspectos concretos, la viabilidad de la actuación en relación a una expropiación anterior no materializada, que la citada sustitución afecta solamente a una edificación de las tres construidas en la parcela y la justificación de la condición de edificio existente de la vivienda unifamiliar a sustituir.

CONSIDERACIONES

En primer lugar, en cuanto al dato que obra en la Cédula Urbanística de 16 de noviembre de 1972, incorporada como documentación anexa a la consulta planteada, en la que se indica que “*en la ordenación de la citada manzana y con fecha 12.7.63, el Aytº Pleno decretó la expropiación de la citada parcela*”, cabe indicar que dicha expropiación no ha sido materializada en la actualidad, ni se ha localizado ningún expediente en tramitación sobre este aspecto, comprobando asimismo que no se recoge ninguna actuación al respecto en el Plano de Gestión del vigente Plan General, ni tampoco se recogía en el Plano de Inventario de Acciones del Plan General de Ordenación Urbana de 1985, en cuyo Plano de Calificación y Regulación del Suelo se calificaba como Zona 3 “Mantenimiento de la edificación”. Por lo tanto, las condiciones de edificación de la parcela son las reguladas en la Norma Zonal 3 grado 1º, y por tanto en el Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas.

El Artículo 8.3.5 “Obras Admisibles” de las Normas Urbanísticas del Plan General, dentro de las obras de nueva edificación, especifica que se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso cualificado establecido para esta norma zonal y a cualquiera de los usos compatibles admitidos en el nivel de aplicación. En nuestro caso, la actuación pretendida consiste en sustituir la vivienda unifamiliar, por una nueva edificación cuyo destino es igualmente el de vivienda unifamiliar, por lo que se trata del uso cualificado, que en el caso de la Norma Zonal 3 es el residencial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.3.2.de las Normas Urbanísticas.

Una vez admitidas las obras de sustitución, en relación a la existencia de más de una edificación en la parcela, debemos acudir a la propia definición de obras de sustitución recogidas en el artículo 1.4.10 de las Normas Urbanísticas el Plan General, en el que se consideran como tal, aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva, no especificando en ningún caso que la edificación a demoler deba de ser la única edificación ubicada en la parcela, por lo tanto se considera asimismo admisible sustituir en nuestro caso la vivienda unifamiliar existente, sin tener que incluir la demolición de la edificación destinada a farmacia.

Por último, en relación a la consideración de edificación existente de la citada vivienda unifamiliar, los Servicios Técnicos del Distrito indican que no se ha podido constatar que la citada edificación disponga de licencia, e igualmente consultadas las aplicaciones informáticas no se ha localizado licencia para dicha edificación, lo cual no implica necesariamente la inexistencia de la misma dada la antigüedad de la construcción en cuestión.

A este respecto, a petición de la Junta Municipal de Latina se resolvió Consulta por el Servicio de Coordinación de Urbanismo mediante informe de 18 de agosto de 2004, en la que se cuestionaba la consideración de edificio existente de una vivienda unifamiliar, a la que era de aplicación la Norma Zonal 3, para la que tras realizar las gestiones oportunas no se localizó la licencia municipal. En dicha consulta se indica, entre sus consideraciones, lo siguiente:

- *“La justificación de que el edificio sea existente, es decir que se construyó con licencia, no debe hacerla el interesado sino la Administración, de acuerdo con el artículo 35-f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, que establece como derecho de los ciudadanos a no presentar documentos no exigidos por las normas aplicables al procedimiento o que se encuentren en poder de la Administración actuante, como en este caso ocurre con las licencias urbanísticas municipales”.*
- *“...el no encontrar la licencia, dada la antigüedad del edificio y por lo tanto de la poca fiabilidad de que los archivos de esa época estén completos, no puede llevarnos a afirmar que el inmueble se construyó sin licencia municipal”*

La citada consulta concluye admitir la consideración de la construcción como edificio existente, al haber localizado una licencia de ampliación que afectaba a uno de los cuerpos de edificación que existían en la parcela.

Posteriormente, a petición de la Subdirección General de Edificación se resolvió por parte de esta Secretaría Permanente, la consulta cu 14-13 en relación con los medios de prueba o acreditación de la condición de edificio y vivienda existente a efectos urbanísticos. En la misma se concluye que:

- ❖ Para poder determinar si un edificio reúne la condición de “edificio existente” a los efectos de las Normas Urbanísticas, se admitirán como medios de prueba válidos, además de la correspondiente licencia, el hecho de estar incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos o inscrito en el Registro de Bienes de Interés Cultural.
- ❖ Asimismo, podrá justificarse por haber sido construidos en una fecha en la que no era exigible la correspondiente licencia de construcción.

- ❖ Para acreditar la existencia física, que no la legalidad, de una edificación o vivienda se admitirá la siguiente documentación, sin perjuicio de que en un momento posterior de deba analizar en qué situación jurídica se encuentra.

Documentos públicos:

- *Licencias urbanísticas de las que se deduzca, directa o indirectamente, la existencia de la vivienda (por ejemplo, una licencia para un despacho profesional doméstico, o para un acondicionamiento de vivienda, etc.) o, en su caso, la existencia de la edificación (por ejemplo, obras en fachada, instalación de ascensor, etc.).*
- *Inscripción registral. En el caso de la vivienda deberá contar como tal.*
- *Escrituras de compraventa de la vivienda o edificación otorgadas ante Notario.*
- *Actas notariales en las que se refleje esta realidad, con o sin documentación gráfica.*
- *Actas municipales en las que conste este extremo.*
- *Cédulas de habitabilidad emitidas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.*
- *La existencia de otros tipos expedientes: sancionadores, medioambientales, o iniciados en otras dependencias, ya sean policiales, de bomberos, etc., de los que se pueda concluir que se trata de una vivienda.*

▪ *Documentos privados:*

- *Contratos de alquiler debidamente inscritos ante los organismos oficiales correspondientes.*
- *Certificados de técnicos que acrediten la realidad física, en cuyo caso se deberá exigir que esté visado a efectos de la asunción de correspondiente responsabilidad en caso de falsedad u omisión”.*

Por lo tanto, de ambas consultas se debe extraer en primer lugar, que la no localización de licencia municipal no puede presuponer la inexistencia de la misma, más aún en el caso de edificaciones de mucha antigüedad, como es el caso que nos ocupa, y por otra parte que con otras serie de documentos públicos o privados se puede acreditar la existencia física de la edificación sin significar su consideración como “edificio existente”.

Asimismo la Comisión de Seguimiento del Plan General, en su Acuerdo 297, referente a una obra de sustitución, en parcela regulada por la Norma Zonal 3 grado 1º, concluyó que en una parcela libre de edificación cabría la autorización de obras de sustitución si se acredita documentalmente que dicha parcela soportaba edificación conforme al planeamiento regulador. En dicho Acuerdo no se exige por lo tanto, concretamente licencia urbanística, sino que se considera suficiente justificar la existencia física del edificio y que se adapta al planeamiento por el que se regulaba la actuación en el momento de la construcción de la misma.

Consultada la documentación, obrante en el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, del Plan Parcial del Barrio de San Pascual, aprobado en julio de 1963, se comprueba que tanto la parcela en cuestión como las colindantes disponían ya de edificaciones, sin existir referencia alguna a la condición de las mismas. Asimismo se comprueba que en la Cartografía de 1946 previa a la anexión de Canillas al municipio de Madrid, ya aparecía alguna construcción en la zona afectada sin poder discernir la parcela ni edificación concreta a la que corresponden, lo que no permite concluir que la vivienda unifamiliar en cuestión se adaptase o no al planeamiento regulador.

Acompañando a la consulta planteada se incorporan, por parte del arquitecto, una serie de documentos con el fin de justificar la existencia de la vivienda unifamiliar que se pretende sustituir, entre ellos Certificación del Registrador de la Propiedad del registro de la Propiedad número treinta y seis de Madrid, en la que se describen dentro de la finca correspondiente cinco edificaciones denominadas 1. Vivienda, 2. Local Comercial, 3. Nave 1, 4. Nave 2 y 5. Nave 3. De estas cinco edificaciones, de acuerdo con las descripciones, las Naves 1, 2 y 3 corresponderían sensiblemente, con la edificación destinada a vivienda unifamiliar que se pretende sustituir, de acuerdo con el plano de planta actual aportado en la consulta, pero no en la totalidad de dicha edificación, dado que se mantendría un pasaje ajardinado, sin edificación, entre las citadas naves, de acuerdo con la descripción que consta en la Certificación Registral aportada.

Dicha descripción se corresponde con la situación recogida en el parcelario histórico municipal de 1994, e igualmente con la imagen digital de ortofoto Madrid 2007, mientras que en la imagen digital de ortofoto Madrid 2010, ya se visualiza una construcción aparentemente coincidente con la descrita en el plano de estado actual, incluyendo la construcción del citado pasaje entre naves.

Por lo tanto, de todo lo anteriormente expuesto lo que se puede concluir, sin ningún tipo de dudas, con toda la documentación analizada, es que la propuesta de sustitución planteada considera como estado actual una edificación que no se corresponde con la recogida en la Certificación Registral aportada, a su vez coincidente con la descrita en el parcelario 1994, por lo que en ningún caso dicha construcción puede considerarse, a efectos de lo establecido en el artículo 8.3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, ni existente, ni siquiera materialmente construida, con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Por último, debe mencionarse que el razonamiento realizado no se verá alterado con la aprobación definitiva de la Modificación puntual del PGOUM relativa a la regulación de los ámbitos de suelo sometidos a la Norma Zonal 3, puesto que en la nueva normativa, salvo que se varíe el texto aprobado provisionalmente, se mantiene la redacción de dicho apartado 3 a) del artículo 8.3.5. de las Normas Urbanísticas, con el único matiz de que especifica que *“...deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio existente, constituida por sus cubiertas, fachadas exteriores, y en su caso medianerías...”*

CONCLUSIÓN

En relación a la consulta planteada sobre la posibilidad de sustitución de una vivienda unifamiliar sita en la calle Juan Pérez Zúñiga nº 21 A, esta Secretaría Permanente concluye lo siguiente:

1. El vigente Plan General de Ordenación Urbana incluye la parcela dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1, regulándose la misma por las condiciones establecidas en el Capítulo 8.3 de las Normas Urbanísticas, sin que se haya materializado expropiación alguna, ni se recoja como tal en los documentos correspondientes del Plan General.
2. Disponer en una parcela más de una edificación, como es el caso que nos ocupa, no impide la sustitución exclusivamente de una de ellas.
3. Por último, la edificación descrita como estado actual para la sustitución planteada en la consulta, ni por lo tanto la descrita como estado reformado, se corresponden a las denominadas Naves 1,2 y 3 descritas en la Certificación Registral del Registro de la Propiedad número treinta y seis de Madrid, coincidente con el parcelario de 1994, ni con la ortofoto Madrid de 2007, por lo que en ningún caso puede considerarse la misma como una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 14 de octubre de 2015