

Ref: CU 26-16

**ASUNTO:** Consulta urbanística que plantea a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias, en fecha 31 de mayo de 2016, el Departamento de Gestión Privada II de la Subdirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, referente a la posibilidad de conceder la licencia de parcelación solicitada para la finca sita en la calle del Puerto del Rey nº 10, 12 y 14, considerando la posible situación de fuera de ordenación relativa en que quedaría la edificación existente que contiene.

**Palabras Clave:** Parcela (segregación) Ocupación. Fuera de ordenación. NZ 4.

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. Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”

##### **Legislación:**

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

## Licencias:

- Licencia de ampliación tramitada en expediente nº 500/1965/01395, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de 22 de febrero de 1965.
- Licencia de implantación de actividad concedida por el Concejal Presidente del Distrito de Puente Vallecas por Decreto de 26 de junio de 1997, en expediente nº 114/1997/02175.

## HECHOS

Con fecha 1 de abril de 2016 tuvo entrada en este Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible la solicitud de licencia de parcelación para la finca sita en la calle del Puerto del Rey nº 10, 12 y 14, la cual se tramita en expediente nº 711/2016/08300.

La finca matriz cuenta con una superficie registral de 307,29 m<sup>2</sup> y real, según levantamiento topográfico, de 285,24 m<sup>2</sup>; en su inscripción registral figura con una edificación de planta baja y cobertizo. En la realidad física, como resultado de materializar lo autorizado en la licencia de ampliación, que tramitada en expediente nº 500/1965/01395 fue concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 22 de febrero de 1965, la finca matriz contiene una edificación existente adosada al lindero lateral izquierdo con una superficie ocupada de 116,83 m<sup>2</sup> y construida, aproximada, de 191,00 m<sup>2</sup>, compuesta por dos cuerpos de edificación, uno principal alineado a la calle Puerto del Rey con dos plantas (baja y primera) y fondo edificado de diez metros y otro posterior de planta baja, que llega hasta el lindero testero; la planta baja de la edificación aloja, además del portal, un local de uso industrial (almacén), con licencia de implantación de actividad concedida por el Concejal Presidente del Distrito de Puente Vallecas por Decreto de 26 de junio de 1997, en expediente nº 114/1997/02175, y una vivienda en planta primera.

La finca referida está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) como suelo urbano común/consolidado, regulándose sus condiciones de edificación y uso mediante su inclusión en el ámbito de la norma zonal 4 "Edificación en manzana cerrada"

Como resultado de la parcelación propuesta se obtendrían dos nuevas parcelas, por un lado la parcela "A", vacante de edificaciones con una superficie de 168,41 m<sup>2</sup>, y, por otro, la parcela "B", ocupada en su totalidad por la edificación existente, con una superficie de 116,83 m<sup>2</sup>.

La edificación existente supera el fondo máximo edificable de 12 m y se adosa al lindero testero, aparentemente en contra de lo establecido para la nueva edificación regulada por la norma zonal 4 (apartado 1 del artículo 8.4.7 y apartado 2 del artículo 8.4.5, ambos de las Normas Urbanísticas del PGOUM), por lo que podría encontrarse en situación de fuera de ordenación relativa (apartado 1.b del artículo 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) Si se confirmase la situación de fuera de ordenación aludida, se mantendría una vez producida la parcelación solicitada, de forma que la parcela resultante "B" alojaría una edificación en situación de fuera de ordenación relativa.

El apartado 2 del artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante LSRH) establece que:

*“La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística”.*

Por todo ello el Departamento de Gestión Privada II de la Subdirección General de Gestión Urbanística, interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la posibilidad de conceder la licencia de parcelación solicitada.

### CONSIDERACIONES:

Hay que aclarar, en primer lugar, que la edificación existente en la finca que se pretende segregar no se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa, puesto que se adapta a las condiciones de nueva edificación de la norma zonal 4, en cuyo ámbito se incluye.

Así, mientras en el apartado 1 del artículo 8.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM se establece un fondo máximo para la edificación de doce metros y en el apartado 2 del artículo 8.4.5 de las mismas Normas Urbanística, se exige que la edificación se separe del lindero testero un distancia igual o superior a un tercio de su altura de coronación, con un mínimo absoluto de tres metros, en el apartado 2.d del ya citado artículo 8.4.7 de la reiteradas Normas Urbanísticas del PGOUM, se contempla, como excepción a los preceptos comentados, que el fondo máximo de doce metros podrá superarse en planta baja para el uso complementario industrial, sin necesidad de respetar la separación al lindero testero en aquellas parcelas que tengan un fondo inferior a dieciocho metros.

Como en el caso analizado el local de planta baja se destina al uso industrial y el fondo de la parcela es inferior a dieciocho metros (16,79 m de fondo), no se observa contrariedad alguna con la ordenación y normativa urbanística de aplicación.

Una vez descartada la posible situación de fuera de ordenación de la edificación existente, también se comprueba que la parcelación propuesta en nada le afectaría, salvo que quedaría adosada también al lindero lateral izquierdo de su nueva parcela, lo cual es concordante con lo establecido al respecto en los artículos 6.3.13, 8.4.1 y 8.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Luego, según lo dicho, no se aprecia problema alguno derivado de la ordenación urbanística que pudiera impedir la concesión de la licencia de parcelación solicitada.

### **CONCLUSIÓN:**

En base a lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Permanente considera que no existe inconveniente, derivado de la ordenación urbanística de aplicación, que dificulte la concesión de la licencia de parcelación solicitada para la finca sita en los números 10, 12 y 14 de la calle del Puerto del Rey, la cual se tramita en esta Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible en expediente nº 711/2016/08300.

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, 28 de junio de 2016.