

Ref: c.u. 20/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea las condiciones de parcelación de la parcela sita en la calle Catalina Suárez, 7 y calle Pajaritos, 2.

Con fecha 18 de marzo de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por la Dirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, relativa a las condiciones particulares exigibles a las unidades resultantes de la parcelación y segregación de parcelas incluidas en ámbitos de la norma zonal 9 grado 1º cuando se plantee una obra de nueva planta destinada a alguno de los usos alternativos previstos en el artículo 8.9.17.1 epígrafe i) de las NN.UU.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES

Nos encontramos en una parcela afectada por la Norma Zonal 9 grado 1º en la que se admite, de conformidad con el artículo 8.9.17.1c) epígrafe i) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Madrid (en adelante, NN.UU.), como uso alternativo *“para obras de nueva planta y sustitución de edificios, los usos residencial y, en edificio exclusivo, terciario de oficinas, hospedaje y dotacional.*

Los edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones particulares que para la Norma Zonal 4 se fijan en estas normas, con la excepción de que para el cálculo de la edificabilidad, número de plantas y altura de cornisa se aplicarán los previstos en el artículo 8.9.10-1, no admitiéndose la construcción de ático”.

Los servicios técnicos del Servicio de Gestión del Suelo Privado han realizado una serie de consideraciones, las cuales se comparten plenamente por esta Secretaría Permanente y que, en síntesis, concluyen que si se plantea una obra de sustitución para una nueva edificación destinada a uso residencial y se solicita para ello, y de forma previa, una licencia de parcelación, debe exigirse el cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 8.4.4 “condiciones de la parcela” de la Norma Zonal 4.

Sin embargo, plantean la problemática que esta interpretación representa a la hora de tramitar la referida licencia de parcelación toda vez que la misma se otorgaría atendiendo a unas determinaciones urbanísticas (parcela mínima, frente mínimo, forma) en función de una nueva edificación que va a ser

destinada a un uso alternativo (en este caso, residencial) que viene a sustituir al cualificado (industrial) según una mera manifestación del solicitante de la licencia.

En primer lugar, la aplicación de las condiciones particulares establecidas para la Norma Zonal 4 para una licencia de parcelación con el objeto de albergar una edificación (ya sea por una sustitución o una nueva edificación) destinada a uno de los usos alternativos permitidos es un imperativo legal, por lo que la propia manifestación del solicitante de la licencia en la que especifique que el destino de la edificación es un uso residencial (como alternativo permitido), es suficiente para la comprobación de las condiciones técnicas que dicha licencia de parcelación debe verificar, de manera que en el caso de que posteriormente dicho edificio no albergue el referido uso, se estaría produciendo un incumplimiento de las condiciones de la referida licencia de parcelación.

En cualquier caso, con objeto de garantizar la vinculación existente entre las condiciones de la parcelación y el destino de las unidades resultantes de la misma, puede contemplarse entre las prescripciones de la propia licencia de parcelación que la actuación autorizada lo es en las condiciones previstas en la norma zonal 4 para albergar una edificación de uso residencial (que precisará su propia licencia de edificación), de forma que de destinar la misma a un uso diferente nos encontraríamos ante un incumplimiento con las consiguientes consecuencias; inicio de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística e incoación de un procedimiento sancionador, debiendo asimismo ser revisadas las condiciones de parcelación por si fueran de aplicación las de la norma zonal 9.

Esta prescripción queda suficientemente garantizada al recaer sobre las licencias de parcelación la obligación de ser inscritas en el Registro de la Propiedad de conformidad con el artículo 307.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y artículo 1 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Para la parcelación del terreno sito en la calle Catalina Suárez, 7 y calle Pajaritos, 2, afectado por la Norma Zonal 9 grado 1, con el objeto de albergar una nueva edificación destinada a uno de los usos alternativos (en este caso concreto, el residencial) permitido por la N.Z. 9 (artículo 8.9.17.1c) epígrafe i) de las NN.UU.) que puntualmente va a sustituir al cualificado (industrial), se

estará a las condiciones particulares previstas para la Norma Zonal 4, en los términos del citado precepto.

Se incluirá entre las “prescripciones y/o condiciones” de la licencia de parcelación, que la parcela debe albergar en todo caso una edificación de uso residencial o de alguno de los alternativos permitidos, lo que quedará debidamente garantizado, a efectos de publicidad frente a terceros, mediante la obligada inscripción de la licencia de parcelación en el correspondiente Registro de la Propiedad.

Madrid, 06 julio 2010