



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

AC/tt

**FORMULADA:** DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS  
**FECHA RECEPCIÓN:** 8 de agosto de 2007  
**ASUNTO:** EFICACIA JURÍDICA DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. C/  
SIERRA DE VALDEMECA Nº 9.

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*En relación con la solicitud de reconocimiento de eficacia jurídica a la Licencia de Primera Ocupación comprendida en la Licencia Única de Obras de nueva edificación sita en la C/ Sierra de Valdemeca nº 9 de la que es titular la empresa PROBERGANTÍN INMUEBLES 2, S.L. y que fue decretada en fecha 23 de mayo de 2005 por la Sra. Concejal-Presidenta de este Distrito, se inició expediente nº 114/2004/06859.*

*Giradas las oportunas visitas de inspección se informó desfavorablemente la solicitud por incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.4.5.2 del vigente Plan de Ordenación Urbana de Madrid respecto a las mediciones efectuadas desde el cuerpo de la edificación al lindero testero.*

*Habiéndose notificado al interesado la desestimación de lo solicitado, éste recurrió en fecha 6 de junio de 2007 solicitándose revisión de la interpretación dada al artículo 8.4.5.2 citado.*

*A estos efectos se realiza nueva medición con fecha 24 de julio de 2007 informándose desde el punto de vista técnico el punto 2 del escrito sin entrar en consideraciones de los puntos 1 y 4 que han de ser interpretados jurídicamente.*

*A tal efecto se han evacuado dos informes por el Departamento Jurídico de este Distrito relativos a las dos interpretaciones que a juicio del mismo tienen cabida respecto del artículo 8.4.5.2 citado.*

*Habida cuenta de que ambas suponen en un caso estimar la solicitud formulada por el interesado y en otro su desestimación, procede elevar consulta al Área de Coordinación Territorial adjuntando copia del expediente así como de la documentación aportada por el interesado al objeto de poder adoptar por el órgano competente la resolución más ajustada a Derecho posible.*

*Se ruega que la consulta sea contestada lo antes posible.*

### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el jefe del departamento Jurídico del Distrito de Puente de Vallecas, se informa lo siguiente:



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
scurbanismo@munimadrid.es

A la vista de los antecedentes y la documentación aportada en la presente consulta la problemática de la misma se centra en la discrepancia existente entre la superficie de la parcela consignada en la documentación técnica aportada para la obtención de la licencia urbanística para obras de nueva planta, que además es coincidente con lo recogido en el Registro de la Propiedad, y la realidad física de dicha superficie, comprobada por los servicios técnicos municipales con ocasión de las visitas de inspección efectuadas para el otorgamiento de la eficacia jurídica de la licencia de primera ocupación de la nueva construcción.

Esta problemática surge como consecuencia de la existencia de parte de un cuerpo de edificación en el interior de la parcela urbanística, interpuesto entre la fachada interior de la nueva edificación y el límite urbanístico de la parcela reflejado en los planos y considerado por los servicios técnicos municipales a efectos del otorgamiento de la licencia urbanística para las obras de construcción. Con ello el cumplimiento por parte de la nueva edificación, de la distancia prevista en el PGOUM dependerá de lo que deba considerarse como lindero testero a tales efectos, o la edificación interpuesta existente o la línea límite de la parcela.

El control y la intervención municipal a través de la licencia urbanística, tal y como se determina en el artículo 10 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible así como a la conformidad o no de lo proyectado con la ordenación urbanística de aplicación.

En este contexto, la referencia a considerar por parte de los servicios técnicos a la hora de conceder o denegar la correspondiente licencia urbanística y los términos y condiciones que le son de aplicación, será lo reflejado en los planos aportados por el solicitante y en el resto de la documentación técnica en cuanto realidad gráfica a considerar en el procedimiento de tramitación de la licencias urbanística.

En este sentido resulta del todo significativo el aporte por parte de la propiedad del certificado visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con fecha 28 de julio de 2004, en el que expresamente se señala que el proyecto de Ejecución en cuestión “ha sido comprobado por un replanteo previo sobre el terreno con las dimensiones especificadas en los planos, siendo totalmente viable la ejecución del mismo”.

Por otra parte, y para terminar de delimitar la realidad formal sobre la que se asienta la valoración técnica de la tramitación de una licencia urbanística, no se puede obviar el artículo 1.4.10 de las NN.UU del PGOUM relativo a las obras de nueva edificación conforme al cual las obras de nueva planta son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

A la vista de tales argumentos y de acuerdo con la normativa de aplicación, la licencia urbanística para las obras de nueva planta se otorgó sobre la base de los datos y la realidad consignada en el correspondiente proyecto, a lo que además hay que sumar lo acreditado en el citado certificado visado de replanteo. Todo esto lleva, coherentemente y legalmente, a la denegación de la eficacia jurídica de la licencia de primera ocupación ya que los efectos materiales de esta, conforme a lo establecido en el artículo 59 de la OMTLU, se despliegan para “acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida y que se



## Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467  
scurbanismo@munimadrid.es

encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino”.

En este conjunto de circunstancias se podrían calificar, desde el punto de vista jurídico, la actuación de la propiedad en este concreto procedimiento como contraria a las reglas de la buena fe, ya que si se hubiera producido una ocupación ilegítima de su propiedad mediante una edificación que parcialmente ocupa una parte de la superficie de su parcela, ésta debería haber sido resuelta en vía civil con carácter previo a la solicitud de la licencia urbanística, con el objeto de depurar exactamente la superficie de su parcela y hacer coincidir la propiedad civil con la realidad parcelaria urbanística. Ello es así por cuanto que la regulación urbanística, tal y como pone de relieve el citado artículo 1.4.10 NN.UU, parte de la regulación de las situaciones normales, esto es de la coincidencia de la realidad física de la parcela con la realidad civil o registral de su propiedad, no pudiendo como regulación normativa general y objetiva que es, considerar las potenciales situaciones anómalas derivadas además de cuestiones netamente civiles y por tanto privadas a resolver en vía civil.

Con independencia de que la situación civil de la parcela no hubiera sido resuelta, por la circunstancia que fuera, se debería haber consignado en los planos y en la documentación del proyecto la realidad existente sobre la misma y haber evitado de este modo la problemática en torno a la licencia de primera ocupación. Lo contrario supone trasladar un conflicto civil entre propiedades al ámbito administrativo urbanístico en el cual no se han de considerar ni dirimir estos temas.

Entrando ya en la argumentación material de las alegaciones presentadas por la propiedad ante la denegación de la eficacia jurídica de la licencia de primera ocupación, fundadas entre otros argumentos en el relativo a la exacta definición de lo que debe entenderse como lindero testero, efectivamente el artículo 8.4.5.2 de las NN.UU del PGOUM establece que la edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el artículo 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.

Asimismo y aún entendiendo como correcta la aplicación analógica del artículo 6.7.15 e) NN.UU, para la definición del lindero testero, la problemática que se plantea en el presente caso trasciende de esta consideración para convertirse en un problema de cumplimiento de las condiciones higiénicas, de ventilación e iluminación del patio resultante de las obras ejecutadas.

Esta circunstancia se constató tanto en el acta de la primera visita de inspección realizada por los servicios técnicos en fecha 15 de diciembre de 2006, en la literalmente se señala que “el retranqueo mínimo del patio no se cumple”, como en el acta de la segunda inspección de fecha 5 de enero de 2007.

Este motivo implica que en cualquier caso existe un incumplimiento de las condiciones en las que fue otorgada la licencia urbanística para la ejecución de las obras de nueva planta, lo que impedirá que la licencia de primera ocupación adquiera eficacia jurídica por consideraciones estrictamente urbanísticas las cuales hay que valorar de forma objetiva y común para todos los supuestos de hecho similares que pudieran llegar a plantearse. La problemática que se suscita tanto en el plano urbanístico, por la dificultad técnica de



adaptación del edificio, como en el plano social al tratarse de un edificio de viviendas con implicaciones para terceras personas sólo se podría llegar a plantear en un plano ajeno al urbanístico

### **Conclusión:**

**Se considera que desde el punto de vista estrictamente urbanístico no es posible reconocer la eficacia jurídica de la Licencia de Primera Ocupación del edificio de la C/ Valdemeca nº 9, por incumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación del patio, dada la superficie real del mismo.**

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

*“Visto el anterior informe relativo a la eficacia jurídica de la licencia de Primera Ocupación de la C/ Valdemeca nº 9, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”*

Madrid, 4 de septiembre de 2007