

Ref: cu 59-12

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Departamento de Gestión Zona 1 en relación con la licencia de parcelación (segregación) urbanística para el terreno situado en la calle Recaredo, nº 13.

Palabras Clave: Parcela. Segregación.

Con fecha 7 de diciembre de 2012, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento de Gestión Zona 1, relativa a la licencia de parcelación (segregación) que ha sido solicitada para el terreno situado en la calle Recaredo, nº 13.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Expediente 711/2011/24146. Licencia de Parcelación urbanística. Calle Recaredo, nº 13.
- Expediente RG^a 2058-73. Licencia de parcelación de 24 de mayo de 1973.
- Expediente 714/2004/2505. Cédula urbanística de la finca sita en la calle Recaredo, nº 13.
- Expediente 711/96/8404. Licencia de primera ocupación. Calle Recaredo, nº 11.
- Expediente 329.804. Licencia de nueva planta concedida el 9 de agosto de 1973 para la construcción de una edificación de 62 viviendas y aparcamiento en la calle San Julio nº 3.

CONSIDERACIONES

Con el objeto de regularizar registralmente la parcela, se ha solicitado una licencia para la segregación de la finca registral nº 43 de Madrid, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 14, situada en la calle Recaredo nº 13, obteniendo una parcela resultante que ofrece un resultado con una dimensión de 181 m2.

En consecuencia, los servicios municipales del Ayuntamiento de Madrid emiten informe en el que se pone de manifiesto que la segregación no es posible por vulnerar el artículo 8.1.3 apartado 2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, ya que la parcela está sometida a la Norma Zonal 1.6 de las citadas NN.UU., relativa a Protección de Patrimonio Histórico, para la que se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

- Parcela mínima: 375 m2.
- Dimensión mínima de lindero de fachada: 15 metros.

Tras comunicar a los interesados este informe, los mismos presentan escrito de alegaciones en el que señalan que las referidas normas no son de aplicación al presente supuesto toda vez que la que quedaría como parcela resultante, tal y como se plantea en la solicitud de licencia, existe con la misma superficie y características desde año 1981, y así lo demuestra mediante Certificado Catastral emitido por la Gerencia Regional del Catastro, expedido el 17

de enero de 2011, así como por ser una finca conocida por el propio Ayuntamiento, que viene girando los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a lo largo de todos esos años.

Esta Secretaría Permanente considera que con la segregación propuesta se reconoce una situación de hecho preexistente al Plan General de 1997 e incluso de 1985, lo que haría inaplicables las nuevas determinaciones sobre las dimensiones de la parcela mínima que establece el artículo 8.1.3 de las NN.UU.

Si bien es cierto que el Certificado Catastral ofrece indicios acerca de la existencia de este solar como parcela independiente, en caso de existir documentación municipal que acredite lo contrario, ésta prevalecería.

Por lo tanto, para confirmar la apariencia de configuración de parcela independiente que tiene el solar sobre la base de los datos catastrales sería preciso acudir a la información urbanística de que disponemos en el Ayuntamiento.

En este sentido, se ha comprobado la existencia de la siguiente documentación:

- Licencia de parcelación de 24 de mayo de 1973 (RG^a 2058-73). La parcela que se pretende segregar se designa bajo la letra “E” y tiene unas dimensiones de 37,35 m² y una longitud de 6,00 metros que dan frente a la calle San Julio -en la actualidad coincidiría con el nº 1 de la citada calle y su interés en el caso que nos ocupa deviene de su situación en la trasera de la que actualmente se pretende segregar-. Se segrega respecto de una finca matriz sita en la calle San Julio nº 5 y 7 (denominada como parcela “G”), que hoy coincide con el nº 3.

En este expediente se parte de la existencia de una finca matriz que excluye de forma expresa la parcela independiente sita en la calle Recaredo, nº 13 (denominada con la letra “D”), cuya superficie es de 110,50 m². Con esta dimensión se pone de manifiesto que resulta algo inferior a la parcela para la que ahora se solicita la licencia de segregación (con 181 m²), por lo que es previsible que haya sido objeto de alguna agrupación posterior –o debe regularizarse- con la parcela colindante (denominada “F”), que hace esquina con la calle San Julio, con unas dimensiones de 5,75 metros lineales en la calle Recaredo y 6,80 metros lineales en la calle san Julio, con una superficie de 26,35 m². A estas superficies habría que añadir lo que se cedía a vial público de cada parcela.

Asimismo, se reconoce la existencia de otra parcela independiente (“C”) en el actual nº 11 de la calle Recaredo, con una superficie de 88,08 m² (sin contar la superficie de cesión de viales), dando frente a la calle Recaredo un total de 12,30 metros lineales.

La segregación de la parcela E de la matriz G se realiza, tal y como se señala en el licencia concedida, “con el propósito de agrupar en el futuro la parcela segregada (“E”) al conjunto de las tres fincas colindantes con fachada a la calle Recaredo señaladas con letras C, D y F a fin de formar un conjunto edificable con un mínimo de 250,00 m²”.

- Cédula urbanística 523/1987/10750, que se expide de la finca sita en la calle Recaredo, nº 13. El hecho de emitir un documento de este tipo supone una nueva presunción sobre la existencia de la parcela como independiente toda vez que del propio concepto de *cédula*

urbanística se deriva que se trata de una finca, una parcela o un solar del término municipal. Así, el Artículo 2 de la Ordenanza Especial Reguladora de la Cédula Urbanística de 24/07/1985, dispone que “se configura como documento acreditativo del régimen y circunstancias urbanísticas a que está sujeta una finca, parcela o solar del término municipal.”

La parcela coincide con la rubricada bajo la letra “D” (Recaredo, 13) en la licencia de segregación de 24 de mayo de 1973 (RG^a 2058-73). En este documento se reconoce a la parcela como edificable.

- Cédula urbanística del año 2004 (714/2004/2505).
- Licencia de obras de nueva planta en el actual nº 3 de la calle San Julio, concedida el 9 de agosto de 1973 (expediente 329.804) para la construcción de una edificación de 62 viviendas y aparcamiento, locales comerciales y oficinas (en la documentación que encontramos en la aplicación informática aparece como San Julio, nº 5 y 7, sin embargo de los planos existentes se deduce que la parcela es totalmente coincidente con la de San Julio, 3, denominada como parcela “G” en la licencia de parcelación de 1973).

Sobre esta edificación se ha podido encontrar, asimismo, una licencia de instalación, apertura y funcionamiento para la actividad de domicilio social, oficinas, exposición, almacén y venta.

- Licencia de obras de nueva planta en la calle Recaredo, nº 11 (711/92/26872). En la licencia se señala que esta edificación se construye sobre la parcela que coincidiría con la denominada parcela “C” en la licencia de segregación de 1973.

Licencia de primera ocupación (711/96/8404) de las obras autorizadas en la licencia de nueva planta 711/92/26872.

Por todo ello, puede afirmarse la preexistencia a los Planes Generales de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y de 1985, de una parcela independiente sita en la calle Recaredo, nº 13 (D), que coincidiría en parte (por ser de menor superficie) con la que hoy es objeto de solicitud de segregación (D+F) respecto de una finca matriz (G) de la que ya se segregó, tal y como se reconoce en la licencia de parcelación de 24 de mayo de 1973 (RG^a 2058-73).

Con independencia de ello, es preciso tener en cuenta la existencia de una parcela (E) cuya segregación respecto de la finca matriz (G) se realizó, dada su dimensión (38 m²), con el propósito de agruparse a otras tres parcelas existentes (C+D+F, configurando la suma de D y F la actual parcela sita en Recaredo, 13), a fin de formar un conjunto edificable. A pesar de ello, el Ayuntamiento concedió una licencia de nueva planta para una de las parcelas, Recaredo, 11 (C) que, en principio, debían agruparse.

A este hecho hay que añadir que se ha materializado asimismo la edificabilidad de la calle San Julio, 3 (finca matriz, o parcela G), quedando en consecuencia sin edificar las parcelas E, D y F, en su descripción dada por la licencia de segregación de 1973.

CONCLUSIÓN

A la vista de estos antecedentes, puede confirmarse la existencia de un acto administrativo firme (licencia de parcelación de 24 de mayo de 1973, RG^a 2058-73), y por lo tanto vinculante para el Ayuntamiento, en el que para la segregación de la parcela E (que coincidiría con la actual calle San Julio, 1) de la matriz G (actual calle San Julio 3), se reconoce la existencia de tres parcelas independientes; una, en la calle Recaredo, nº 11 (ya edificada) y otras dos, cuya agrupación conformarían la parcela sita en Recaredo 13 y para la que hoy se solicita la segregación. En cualquier caso, la solución que se adopte deberá tender a posibilitar la edificación en todas las parcelas vacantes, en especial en la parcela segregada E, dadas sus dimensiones.

Madrid, 18 de diciembre de 2012