



Ref: CU 24-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán relativa a la titularidad de los terrenos situados en la calle del Comandante Zorita, 30 (actual calle del Aviador Zorita) c/v a la Calle dela Basílica y su calificación urbanística

Palabras Clave: Titularidad de terrenos y calificación urbanística.

Con fecha 1 de junio de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la titularidad de los terrenos y calificación urbanística de una parcela situada en la calle del Comandante Zorita nº30 c/v a la Calle de la Basílica, así como la calificación de las misma.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento 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.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”*. 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 le 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 (PGOUM). Zona 3 “Volumetría específica”

HECHOS:

Con fecha 01 de junio de 2017 se planteó por parte del Departamento de los Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán, una consulta relativa a la titularidad y calificación urbanística de una parcela situada en la calle del Comandante Zorita



(actual Aviador Zorita) nº 30 c/v a la Calle de la Basílica, dado que se encuentra en tramitación en el Distrito un Plan Especial de Control Ambiental de Usos (PECUAU) para la implantación de un garaje.

De los datos incorporados en la solicitud de informe y de los obtenidos de SIGSA, se extrae que se encuentra en tramitación en el Distrito una solicitud de aprobación de un PECUAU para la instalación de un aparcamiento subterráneo de carácter público en la parcela sita en la calle del Aviador Zorita 30 c/v a Calle de la Basílica, solicitado por los Padres Mercedarios de la Basílica de la Merced.

De acuerdo con lo recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y más concretamente en el Plano de Ordenación, la parcela se regula por la Norma Zonal 3 grado 1º nivel a, y se califica como Dotacional Equipamiento Religioso Privado, como parte una dotación existente de superficie 3.720 m2.

Previamente a la solicitud de informe, el Departamento de los Servicios Técnicos de Tetuán remitió Nota Interior, de fecha 14 de abril de 2016, al Departamento de Inventario del Suelo del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, en relación a la titularidad municipal del suelo, indicándoles que dicho espacio se conserva por parte del Ayuntamiento, no figurando en el catastro como parcela, y existiendo en su interior un quiosco de prensa.

Como respuesta a la misma, la Sección de información de Inventario 1, mediante Nota Interna de fecha 22 de abril de 2016 responde que dicho espacio "NO consta el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo", y que "establecer la propiedad que no estén dentro del Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo no es competencia de este Servicio".

Asimismo se indica por el Distrito, que consultado un expediente de parcelación, tramitado en expediente número 523/1987/10151, "figuran los citados terrenos como pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Madrid y ajardinados elementalmente, y asimismo figura la posibilidad de concluir un acuerdo con la Comunidad de Madrid para la utilización del subsuelo como aparcamiento".

A la vista de lo cual, el Distrito recabó dicha información del Área de Patrimonio del IVIMA, quién, según consta en la documentación incorporada, responde mediante correo electrónico al Distrito de fecha 24 de mayo de 2016, indicando que "no consta la titularidad de dicha finca".

A la vista de dicha respuesta, se recaba por parte del Distrito información respecto a la titularidad a la Dirección General de Urbanismo y Suelo de la CAM, respondiendo desde el Área de Valoraciones y Patrimonio, en fecha 22 de febrero de 2017 que:

- ..."por Orden del Ministerio de la Vivienda de 7 de julio de 1972 se acordó ratificar el acuerdo adoptado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área metropolitana de Madrid de Madrid de 22 de diciembre de 1971, en el sentido



de compensar a la Orden de la Merced del terreno propiedad de la misma por una extensión de 1.964,83 m² ,... con el terreno de propiedad del Área Metropolitana de Madrid de 134,86 m² ”

- ...“los terrenos objeto de la consulta, en los cuales actualmente existe una zona ajardinada, se identifican con parte del viario resultante correspondiente a la entonces c/ Medina Sabuco, actual Comandante Zorita, no figurando actualmente en el Inventario de Suelo de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Administración local y Ordenación del Territorio”.

Tras la entrada de la consulta en el Servicio Integral y Órganos Colegiados, y a la vista de la documentación que la acompaña, se solicita mediante Nota Interna de 1 de Junio de 2017 información respecto a la citada parcela a la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario, quien en Nota Interna de 15 de Junio de 2017 informa “salvo error u omisión que los citados terrenos no aparecen recogidos en el Inventario del Ayuntamiento de Madrid de competencia de esta Dirección General y sin perjuicio, por lo tanto, de que pudiera constar en el Inventario de Vías Públicas y Zonas Verdes”.

A la vista de la misma, se remite, con fecha 5 de julio de 2017, Nota Interna por parte del Servicio Integral y Órganos Colegiados para el Departamento de Inventario de Zonas Verdes, solicitando informe respecto a la parcela en cuestión, a lo que responde en fecha 17 de julio de 2017, que la parcela “no figura inscrita en el Inventario Separado de Vías Públicas y Zonas Verdes, epígrafe Parques, jardines y otras zonas verdes”.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación de 18 de mayo de 2018, se indica lo siguiente:

En primer lugar, a la vista de toda la documentación recogida con anterioridad se puede concluir que de acuerdo con los distintos informes emitidos por las distintas Dependencias consultadas, la parcela en cuestión no figura en ninguno de los Inventarios ni municipales, ni de la Comunidad Autónoma de Madrid que han sido consultados.

Ahora bien, con independencia de indicar al Distrito que el inventario de bienes de cualquier Administración es un medio de prueba que no presume la propiedad, la consulta formulada sobre la titularidad concreta de los terrenos señalados, excede del ámbito esta Secretaría. La intervención de la Secretaría Permanente se circunscribe a resolver las consultas planteadas sobre cuestiones relativas a la normativa urbanística y sectorial aplicable a las distintas formas de control urbanístico municipal dentro de su ámbito competencial (artículo 14 del Decreto de la Alcaldesa de 21 de agosto de 2017 por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias, y se regula su composición y funcionamiento), y dado que la



cuestión planteada es de índole registral, no procede entrar a resolver esta cuestión.

Por otra parte, analizada la licencia de parcelación correspondiente al proyecto de parcelación del solar sito en la calle General Moscardó 23, tramitada en expediente 523/1987/10151, la misma consiste en la segregación de una parcela de 3.150 m² en dos parcelas, la denominada Solar 1 de 2.429 m² que se encuentra ocupada por la Parroquia “Basílica Hispanoamericana”, y la denominada Solar 2 parcela vacante, de 721 m² para la construcción de un futuro convento. La superficie total de la parcela matriz se corresponde con la descrita en la citada Orden del Ministerio de la Vivienda de 7 de julio de 1972, al incrementar los 3.015,14 m² de la parcela restante de la Orden con los 134,86 m² con los que se compensa a la Orden.

A la vista de lo cual, en las dos fincas resultantes de la citada licencia de parcelación no se encuentra incluida la parcela objeto de la consulta, que es colindante con la parcela en su momento vacante para la construcción de convento, definiéndose en la licencia de parcelación, como “zona ajardinada, propiedad de la Comunidad de Madrid, organismo con el cual sería posible concluir un acuerdo para la utilización del subsuelo como aparcamiento que unido al previsible bajo el Convento dotase a esta zona de un servicio del que se encuentra en situación muy deficitaria”.

Por otra parte, de acuerdo con el Plano de Ordenación del vigente PGOUM, la parcela objeto de la consulta se encuentra, dentro del ámbito de aplicación de la Norma Zonal 3 grado 1º, configurando una manzana junto con las dos parcelas de la Orden de la Merced, delimitada por alineación roja. Dicha manzana completa se califica como Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Equipamiento Privado en la categoría religioso. La citada manzana se denomina como equipamiento existente con el nombre de Parroquia de Hispanoamérica Nuestra Señora de la Merced.

Por último, respecto a la materialización física actual de la parcela, actualmente se encuentra urbanizada, con elementos de mobiliario e iluminación, un parque de juegos infantiles, así como un quiosco de prensa, que figura en el listado de situados para quioscos de prensa del año 2018 y recientemente en el del 2019.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación de 18 de mayo de 2018, respecto a las cuestiones planteadas se informa lo siguiente:

- De acuerdo con los informes emitidos por las distintas Dependencias consultadas, tanto de la Comunidad Autónoma de Madrid como del Ayuntamiento de Madrid la parcela objeto de la consulta, no figura en ninguno de los inventarios



objeto de sus competencias, cuestión que no procede examinar a esta Secretaría, como se ha razonado anteriormente.

- La manzana delimitada por las calles Basílica, Aviador Zorita y Edgar Neville, en la que actualmente se ubica la Parroquia Hispanoamericana de la Merced, y dentro de la cual se encuentra la parcela objeto de la consulta, se califica en el vigente Plan General como Uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Equipamiento Privado en la categoría religioso.
- La parcela objeto de la consulta se encuentra actualmente urbanizada, con elementos de mobiliario e iluminación, un parque de juegos infantiles, así como un quiosco de prensa.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) 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, 25 de septiembre de 2018.