

**Consulta CU 11.22 que formula el Servicio de Gestión de Suelo Privado del Área de Desarrollo Urbano en relación con tramitación licencia de parcelación en manzana sita en calle Otoño núm. 4, Madrid.**

**Parámetros edificación: parcela.**

**I.- Antecedentes. -**

1.- En la presente consulta el citado Servicio de Gestión de Suelo Privado parte de indicar el planeamiento pormenorizado aplicable a la manzana, esto es el APE 20.10 “Colonia Fin de Semana” y Ordenanza Residencial Unifamiliar grado a), y la gestión urbanística a que está sometida la manzana y suelo en cuestión, esto es conforma una Unidad de Ejecución 5 del citado APE y debe ser gestionada por sistema de cooperación con tramitación de un Proyecto de Reparcelación.

Indica igualmente que por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo, de 16 marzo 1998, no se gestionó el suelo de forma indicada por la normativa urbanística sino que *...se autorizó continuar con la tramitación de las licencias (desconocemos a que tipo de licencias se refiere, probablemente de edificación) cesiones de suelo público y pagos a cuenta de liquidación (suponemos resultante de un proyecto de reparcelación no tramitado) hasta la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación de la UE 5, que no ha sido tramitado a la fecha actual.*

Se indica que, en la actualidad, se está tramitando una licencia de parcelación en la calle de Otoño, núm. 4 en el expediente municipal 711/2022/3028 -solicitada suponemos por el administrado- que da lugar a 15 parcelas resultantes pero que, en el margen superior izquierdo o noroeste de la manzana (suponemos manzana coincidente con la delimitada UE núm. 5 del APE), se deja sin reparcelar una superficie que resultará inedificable al no cumplir el parámetro de parcela mínima establecido por la Ordenanza aplicable RU a) en 300 m2 superficie.

Con tales antecedentes se consulta a este Servicio y solicita informe, *...para que informen de la duda planteada, y si es posible conceder la Licencia de Parcelación en los términos planteada, o si se debería incluir la porción de terreno que complete la manzana edificable para no dejar ninguna porción inedificable producida por la concesión de la licencia de parcelación”*

2.- Las cuestiones que se plantean son un caso concreto interpretable con la aplicación de la normativa vigente y luego indicada, sin que se produzca cuestión alguna de duda interpretativa que deba ser sometida a criterio de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU dadas sus competencias definidas en el Decreto, de Alcaldía de 21 de agosto de 2017. No obstante

lo anterior, a efectos de evacuación de la consulta de que se trata, por la Secretaría Permanente de la Comisión, se emite el presente Informe –no vinculante- para trasladar su criterio en relación con la cuestiones planteadas, ello en base al artículo 13.3 del Decreto de Alcaldía, de 21 de agosto de 2017, y sin perjuicio del criterio que deban manifestar los otros órganos municipales.

## II.- Consideraciones Jurídicas. -

1.- De los antecedentes expuestos, el planeamiento aplicable APE 20.10, de la delimitación de una Unidad de Ejecución 5, de la determinación del sistema de ejecución urbanística por cooperación, etc., lo que se deduce es que debe actuarse de forma integrada y tramitarse y aprobarse un Proyecto de Reparcelación de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 5 del APE 20.10 “Colonia Fin de Semana”, y no una licencia de parcelación.

Así los artículos 115 y 116 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de Madrid (LSM) que, en el caso sólo excluye la necesidad de proyecto de reparcelación cuando todos los terrenos (los incluidos en la unidad de ejecución) pertenezcan a propietario único. Así el artículo 79 de la LSM, *1... previamente al inicio de la actividad de ejecución, deberá definirse la modalidad de gestión urbanística, o el preciso conjunto de procedimientos a través de los cuáles ha de llevarse a cabo la transformación del suelo ...2. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de una unidad de ejecución, todo ello según lo establecido en el Capítulo IV de este Título (remisión a los artículos 98 y ss. de la LSM).*

En nuestro entender, proyecto de reparcelación y licencia de parcelación son conceptos que se excluyen (es obvio el proyecto de reparcelación define y parcela fincas resultantes de la gestión urbanística). Así, y por todos, la Ordenanza 6/2022 de 26 abril, BOCM de 17 mayo 2022, en su Anexo I punto 4 “actuaciones sujetas a licencia” el que recoge entre ellas “los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado”.

El proyecto de reparcelación aprobado y su subsiguiente certificación administrativa de tal aprobación, supondrá, a los efectos del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio sobre “Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística” artículos 4 y ss., título inscribible que permitirá hacer constar en Registro de la Propiedad la reconfiguración de las fincas iniciales (las incluidas, sea en todo o en parte en la Unidad de Ejecución 5) con su cancelación en lo afectado, y la inscripción de las nuevas fincas resultantes surgidas del proyecto de reparcelación.

2.- Es obvio que, sea en una licencia de parcelación o sea en el procedente proyecto de reparcelación, las fincas resultantes deben ser coherentes con las determinaciones del Planeamiento que se ejecuta, de forma que no surjan, como parcelas lucrativas (no en los casos en que la parcela sea de cesión o dotacional en la que puede no jugar la regla normativa de parcela mínima) fincas resultantes que al no cumplir el parámetro de parcela mínima sean inedificables. Así el artículo 146 de la LSM, *...serán indivisibles los siguientes terrenos: a) los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles. b) los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a los terrenos colindantes para formar una finca independiente que tenga las dimensiones mínimas exigibles ...*

### III.- Conclusión. -

En una actuación urbanística integrada, en la que se ha definido una Unidad de Ejecución, mientras esa delimitación no sea alterada por nueva decisión de la Administración actuante, la parcelación de los terrenos en ella incluidos debe realizarse en su totalidad, sea por Proyecto de reparcelación o por convenio con el propietario único, sin que quepan actos de parcelación parciales que no traten la totalidad de los suelos incluidos en la delimitada unidad de ejecución.

En todo caso, sea en proyecto de reparcelación o sea en licencia de parcelación específica, no se puede hacer nacer a la vida jurídica, en su caso con transcendencia en el Registro de la Propiedad, nuevas parcelas que por su superficie no cumplan las determinaciones de parcela mínima establecidas en el Planeamiento Urbanístico que se ejecuta.