

AGRUPACIÓN ESCORIAL NORTE



A la atención de la Concejala de Urbanismo,

D^a Soledad del Valle Bodas

En El Escorial, a 27 de noviembre de 2025

En julio de 2023 se anunció públicamente el desbloqueo de las segregaciones de parcelas en El Escorial. Tras dicho anuncio, varios vecinos de Montencinar iniciaron solicitudes de licencia de segregación con el objetivo de dividir y transmitir sus parcelas, reduciendo así los costes derivados de la futura urbanización del ámbito.

Sin embargo, tenemos constancia de que, en ese mismo mes, el arquitecto municipal denegó una solicitud de segregación basándose en el siguiente argumentario:

La parcela se ubica dentro del ámbito PERI III Montencinar, con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (BOCM 237 de fecha 4 de Octubre de 2010) Plan Especial de Reforma Interior en desarrollo del PERI III; proyecto de reparcelación aprobado definitivamente (BOCM 248 de fecha 18 de Octubre de 2019) y pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad junto con las cargas pendientes.

Asimismo, existe un reciente estudio topográfico que ha sido sometido a información pública en dos ocasiones (26 de Julio a 30 de Septiembre de 2022 y del 17 de enero a 17 de Febrero de 2023). Actualmente el Ayuntamiento se encuentra contestando las alegaciones presentadas.

Queda pendiente la aprobación del proyecto de urbanización.

Además, el ámbito cuenta con protección según la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, al situarse en el entorno del Bien de Interés Cultural Territorio Histórico de la Cerca de Felipe II

Por tanto, hasta que no quede inscrito en el Registro de la Propiedad el correspondiente Proyecto de Reparcelación junto con las cargas correspondientes a cada parcela (actualmente en proceso) no es posible estudiar la viabilidad de segregación en el ámbito, todo ello sin perjuicio de la posterior autorización de la Comisión Local de Patrimonio Cultural al encontrarse dentro del entorno del BIC

En consecuencia, se argumentó que hasta la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad no es posible estudiar la viabilidad de las segregaciones, sin perjuicio de la posterior autorización de la Comisión Local de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

No obstante, el pasado 3 de octubre de 2025, en reunión mantenida entre representantes vecinales y esta Concejalía junto con los Servicios Técnicos, se reiteró la misma posición: no conceder licencias de segregación hasta la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación. Resulta sorprendente que, dos años después, el Ayuntamiento mantenga esta postura, claramente contraria a la normativa vigente.

Conviene recordar que, si bien el artículo 104.1 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana dispone que la concesión de licencias queda suspendida desde la iniciación del expediente de reparcelación hasta su aprobación definitiva, el propio reglamento establece en su artículo 110.1 que, una vez concluido el trámite de alegaciones, se producirá la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, circunstancia que se materializó en 2019 y que, además, fue reconocida expresamente en el argumentario utilizado para denegar la solicitud de licencia de segregación presentada en julio de 2023

Artículo 104.

1. La **iniciación del expediente de reparcelación** llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, **la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.**

Artículo 110.

1. **Concluido el trámite de informe y, en su caso, el de alegación** contradictoria, previstos en el artículo anterior, **se aprobará definitivamente el proyecto de reparcelación.**

Además, tal y como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1993 (cas. 2054/1990), se debe saber que:

La inscripción en el Registro de la Propiedad de los acuerdos de aprobación de los proyectos de compensación y de las reparcelaciones correspondientes no tiene carácter constitutivo, esto es, no es requisito necesario para que dichos acuerdos sean válidos y produzcan la eficacia ejecutiva propia de los actos administrativos, en los términos establecidos por el Ordenamiento jurídico

En consecuencia, la reparcelación económica no puede quedar supeditada a un trámite registral que, por su propia naturaleza, es meramente declarativo

Por todo lo expuesto, solicitamos que el Ayuntamiento proceda al desbloqueo inmediato de la concesión de licencias de segregación y edificación en el ámbito de Montencinar, condicionando estas últimas a la ejecución de las obras de urbanización correspondientes. Asimismo, instamos a que dicho desbloqueo sea anunciado de forma oficial a través de los canales municipales, garantizando así que los vecinos tengan pleno conocimiento de esta medida y se ponga fin al agravio comparativo que actualmente padecen. Confiamos en que esta Concejalía rectifique su posición y adopte una solución conforme a la legalidad, evitando con ello la necesidad de que los afectados deban interponer recursos administrativos o demandas judiciales para lograr que este asunto sea atendido.

Reciban un cordial saludo

María del Mar Hernández Sánchez
Portavoz de Agrupación Escorial Norte