



Ref: CU 38-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Hortaleza, en relación con la aplicación de la condición de parcela mínima a la parcela sita en el número 16 de la calle Fontanería.

Palabras Clave: Parcela. NZ 8.

Con fecha 14 de diciembre de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Hortaleza relativa a la aplicación de la condición de parcela mínima a la parcela sita en el número 16 de la calle Fontanería.

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 la 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 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”.



Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 527/1987/16177 concedida por Decreto 21 de diciembre de 1987.
- Licencia de sustitución tramitada en expediente nº 118/2014/4791 concedida por Decreto de 13 de noviembre de 2015.

Informes:

- Informe del Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Hortaleza de 11 de octubre de 2017.
- Informe del Departamento Jurídico del Distrito de Hortaleza de 25 de octubre de 2017.

HECHOS

En el Distrito de Hortaleza se tramita, en expediente nº 118/2017/2017, consulta urbanística en la cual el interesado plantea si es viable el desarrollo edificatorio de la parcela sita en el nº 16 de la c/ Fontanería para la construcción de una vivienda unifamiliar, en función de las condiciones de parcela mínima establecidas normativamente.

La parcela interesada se incluye en el área de ordenación directa del suelo urbano común, regulándose por la condiciones de edificación y uso del grado 4º de la norma zonal 8 "Edificación en vivienda unifamiliar". La superficie de la parcela es de 160 m2 y actualmente aloja una edificación de planta baja destinada a vivienda unifamiliar. A pesar de que la vivienda que la ocupa, de la cual no figuran antecedente de licencia en los archivos municipales, se construyó en el año 1951 según datos catastrales, la parcela no figuró inscrita en el Registro de la Propiedad hasta el año 1998.

El apartado 1 del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM establece los valores de parcela mínima para los distintos grados de la norma zonal 8, si bien en el apartado 2 del mismo artículo se recogen tres circunstancias en las que la condición de parcela mínima no es aplicable, dos de las cuales afectan a todos los grados y el tercero solo al nivel "a" del grado 2º. Como la superficie de la parcela en estudio es inferior a la establecida como mínima para su grado en el artículo citado, descartadas dos de las excepciones para su aplicación, una por su especificidad y la otra por no concurrir en el caso, el Distrito plantea en su consulta si sería aplicable la excepción prevista en el subapartado 2.b del reiterado artículo de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

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 se indica:

El parámetro de parcela mínima se define en el artículo 6.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM como la superficie que se define en la norma zonal u ordenanza



particular correspondiente como mínima para que una parcela pueda ser edificable. En la norma zonal 8 los valores de parcela mínima de sus distintos grados se establecen en el apartado 1 del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, correspondiendo el valor de 250 m² para la parcela mínima del grado 4^o, en el cual se incluye la parcela en estudio. No obstante, el artículo citado recoge en su apartado 2 que: “No será de aplicación la superficie de parcela mínima, que se establece en este artículo, en aquellas que concurren las circunstancias siguientes:

a) La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

b) Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.

c) En los ámbitos regulados por el grado 2^o nivel "a", las parcelas que a la entrada en vigor del Plan General, constaran inscritas en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, les serán de aplicación las condiciones de posición del grado 3^o.”

La parcela en estudio cuenta con una superficie 160 m², inferior a la parcela mínima (250 m²) que corresponde a su grado, luego solo podrá ser edificable si le es de aplicación alguna de las excepciones trascritas del apartado 2 del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM; la excepción del subapartado 2.c se descarta directamente puesto que solo aplica en los ámbitos del nivel “a” del grado 2^o; en cuanto a la del subapartado 2.a, debe también descartarse, tal como afirma el Departamento Jurídico del Distrito de Hortaleza en su informe de 25 de octubre de 2017, puesto que la parcela estudiada se inscribió en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la entrada en vigor del PGOUM. Luego, la única excepción que queda por sondear es la contemplada en el subapartado 2.b, la cual, para impedir que queden parcelas inedificables, posibilita edificar, siempre que puedan alojar una vivienda mínima, aquellas parcelas de superficie inferior a la mínima en las que su situación de hecho impide que puedan reparcelarse con las colindantes para obtener lotes de superficie superior a la parcela mínima.

Las dos parcelas colindantes con la estudiada se encuentran ya edificadas, la colindante por el lindero este (n^o 18 de la c/ Fontanería) con edificación autorizada en licencia de expediente n^o 527/1987/16177 concedida por Decreto de 21 de diciembre de 1987, y la colindante por el lindero oeste (n^o 14 de la c/ Fontanería) con edificación autorizada por licencia de expediente n^o 118/2014/4791 concedida por Decreto de 13 de noviembre de 2015. Estando ya edificadas las parcelas colindantes, cualquier reparcelación con la que obtener lotes de superficie superior a la parcela mínima es de hecho inviable, por lo que puede afirmarse que la parcela estudiada es intersticial y no reparcelable. Por otra parte, en el informe de los Servicios Técnicos del Distrito de Hortaleza de fecha 11 de octubre de 2017, se manifiesta que la parcela es capaz de alojar una vivienda que cumpla las condiciones de vivienda mínima establecidas en el apartado 1 del artículo 7.3.4 de las



Normas Urbanísticas del PGOUM. Consecuentemente, se considera que a la parcela en estudio le es de aplicación la excepción contemplada en el subapartado 2.b del artículo 6.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, por lo que puede ser edificada a pesar de que su superficie es inferior a la parcela mínima de su grado.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, en relación con el posible desarrollo edificatorio de la parcela sita en el nº 16 de la c/ Fontanería, se estima que:

La parcela puede ser edificada para alojar una vivienda unifamiliar a pesar de que su superficie (160 m²) sea inferior a la parcela mínima (250 m²) establecida en el apartado 1 del artículo 8.8.4 de las normas urbanísticas del PGOUM para el grado 4º de la norma zonal 8, en el cual se incluye, puesto que se trata de una parcela intersticial y no reparcelable, a la que le es de aplicación la exención prevista en el subapartado 2.b del citado artículo de las normas urbanísticas del PGOUM.

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, 19 de junio de 2018