

S/R: CU 05/2019

ASUNTO: Consulta Urbanística que formula el Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán sobre la calificación de una pequeña parcela situada en el APR 06.01 que colinda con otras en NZ 4 y accesos a través de ella.

Se ha elevado por el Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán consulta urbanística relativa a la calificación de una pequeña parcela situada en el APR 06.01 que colinda con otras en NZ 4 y accesos a través de ella.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes

ANTECEDENTES:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid 1997.
- APR 06.01 "La Ventilla".
- Alineación Oficial 711/2017/6568.
- Alineación Oficial 711/2018/11840
- Cedula Urbanística 711/2017/6393.
- Cesión Gratuita 711/2019/17348.
- Licencia parcelación 711/2020/10434.

HECHOS:

Se encuentra en tramitación en el distrito de Tetuán una solicitud de licencia de obras de nueva planta en un SOLAR dentro de la Norma Zonal 4, colindante con el APR.06.01, en casi todo su perímetro con una zona calificada como zona verde (ZV8) excepto una pequeña parcelación trama amarilla de residencial vivienda (RE), según figura en el plano de planeamiento urbanístico del visualizador urbanístico.

El interesado proyecta dos garajes, uno en planta inferior a la baja y otro en planta baja, cada uno con accesos independientes, uno de ellos a través de la referida parcela colindante y el otro a través de la zona verde.

En la alineación oficial, expediente 711/2018/11840, figura la zona verde SIN URBANIZAR y aparece dicha parcela marcada con un asterisco y una leyenda en observaciones: Superficie incluida en el APR.06.01 "La Ventilla" calificada como ESPACIO LIBRE PÚBLICO. Y en la cédula urbanística, tramitada en expediente nº 711/2017/06393, figura la siguiente observación: La parcela contiene una superficie incluida en el APR 06.01 "La Ventilla" calificada como espacio libre público.

Sin embargo, según indica el distrito de Tetuán, consultado el Plan Especial que desarrolla el APR.06.01 no se ha localizado información alguna sobre esta parcela, que por otra parte en la Cartografía Catastral aparece integrada al SOLAR. En el visualizador urbanístico figura una ficha de parcela de planeamiento (se adjunta copia), con la etiqueta RE, una superficie de 39,78 m², uso cualificado residencial vivienda colectiva y sin asignación de edificabilidad.

Por consiguiente, a la vista de las discrepancias observadas, el distrito de Tetuán ha solicitado aclaración sobre la calificación de dicha parcela (en relación con la parcela objeto de solicitud de licencia), si debe considerarse como un espacio libre público, o debe considerarse asimilable a los espacios privados interpuestos regulados en el art. 6.2.10 NNUU, o debe considerarse de otra manera.

Asimismo, en relación con el acceso a través de la zona verde, dicho distrito entiende que si solo colindara con la zona verde sería admisible, en las condiciones de la CU 39-12 sobre un asunto similar, Pero al colindar también con dicha parcela el distrito de Tetuán plantea dudas de su viabilidad, en función de la calificación que se haga de la citada parcela, sobre lo cual también solicita aclaración.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Tetuán, se informa lo siguiente:

De acuerdo con las determinaciones del Plan General 1997 la parcela objeto de consulta se encuentra incluida dentro del ámbito del APR 06.01 "La Ventilla", significando que la calificación de las parcelas contenidas en el mencionado ámbito APR, es la que figura en el Plano P-02 de "Calificación y Regulación del Suelo del Plan Especial de Reforma Interior de la Ventilla, aprobado definitivamente el 21/03/1997, en el que la citada parcela resulta ser **Espacio Libre**, al carecer de alineación y de nomenclatura de parcela edificable y NO la que figura en el Visualizador Urbanístico que únicamente se considera como herramienta de aproximación a las determinaciones del Plan General.

Esta calificación de **Espacio Libre** ya se hizo constar en los documentos de Alineación Oficial 711/2017/6568, practicada el 17/04/2017 y 711/2018/11840, practicada el 21/05/2018, y en el documento de Cedula Urbanística 711/2017/6393, emitida el 24/03/2017.

Asimismo, se informa que la citada parcela forma parte del Inventario Patrimonio Municipal de Suelo, N.º de inventario 33950, adquirida por Cesión Directa Gratuita en expediente 711/2019/17348, de fecha 19/05/2020, para viario de uso público y que en la Cartografía Catastral ya no figura integrada en la finca situada en la C/ Joaquín Dicenta,12.

Por otro lado, también se informa que el Director General de Gestión Urbanística por su Resolución de 30/09/2020 otorgo Licencia de parcelación (agrupación) 711/2020/10434 de las parcelas situadas en la Plaza de Joaquín Dicenta 4, describiendo el lindero norte de la finca resultante como una línea quebrada formada por dos rectas de 25,15 metros y 5,04 metros con la Plaza de Joaquín Dicenta, no haciendo mención alguna a la parcela objeto de consulta.

En cuanto a los accesos al garaje aparcamiento y teniendo en cuenta lo señalado respecto a la condición del espacio por el que se consulta, estos servicios técnicos no se pronuncian al considerar que es competencia exclusiva de los Distritos autorizar y ejecutar las obras de construcción, modificación y demolición de los pasos de carruajes, de conformidad con el Acuerdo de Competencias de los Distritos de fecha 25/07/2019.

CONCLUSIÓN:

La pequeña parcela situada en el APR 06.01 que colinda con otras en NZ4, resulta ser **Espacio Libre**, al carecer de alineación y de nomenclatura de parcela edificable, en el Plan Especial de Reforma Interior de la Ventilla, aprobado definitivamente el 21/03/1997.