

S/R: CU 21/2019

ASUNTO: Consulta Urbanística que formula el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Moncloa-Aravaca sobre parcela sita en la C/ Virgen de los Rosales, 26.

Por el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito de Moncloa-Aravaca se ha formulado consulta sobre parcela sita en la C/ Virgen de los Rosales, 26.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

- Normas Urbanísticas del PG-97.
- Licencia de parcelación 711/1999/6823.
- Cedula Urbanística 711/2017/15074.
- Alineación Oficial 711/2018/14636.
- Consulta Urbanística 711/2020/6435.

HECHOS:

El Distrito de Moncloa-Aravaca consulta si según la regulación del grado 2º nivel a de la Norma Zonal 8 "Edificación en vivienda unifamiliar", podría considerarse como edificable una parcela que cuenta con licencia de parcelación de 1999, con una superficie registral superior a la mínima establecida normativamente pero cuya superficie real es ligeramente inferior.

Existe una licencia de parcelación, concedida con fecha 8 de octubre de 1999, en la cual de una finca matriz se general dos fincas resultantes de superficies 1002,10 m2 y 1002,90 m2.

Se han planteado varias consultas urbanísticas especiales en el Distrito, la última con número de expediente 109/2018/05095, en la que se expone si la parcela con referencia catastral 4587472VK3748H0001ZQ es edificable siendo su superficie real de 980 m2, mediante topográfico aportado en la consulta, no cumpliendo con parcela mínima de 1000 m2 establecida en el art. 8.8.4.1.b) de las NNUU, pero en aplicación del art.8.8.4.2.b) de dichas normas considerar dicha parcela como intersticial y no reparcelable, ya que en ella se puede desarrollar 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.

En base a las NNUU del PGOUM-97 y a las consultas urbanísticas CU 60-2014 y 38-2017 se resuelve la consulta al interesado en el siguiente sentido:

Por tanto, en la parcela ubicada en la C/ Virgen de los Rosales nº 26, incluida en el ámbito del grado 2 norma zonal 8, de superficie 958,375 m², no sería posible edificar, siendo la parcela mínima edificable de 1.000 m².

El interesado recurre la resolución argumentando la validez y vigencia de la licencia de parcelación. Así mismo alega que el art. 8.8.4.2.b) no establece la condición de que la parcela esté inscrita en Registro de la Propiedad como unidad predial independiente a la entrada en vigor del Plan General, como si se establece en los puntos a) y c) del mismo artículo.

Es por ello que el Distrito de Moncloa Aravaca formula consulta sobre si es posible considerar como edificable la parcela sita en C/Virgen de los Rosales nº 26 que cuenta con licencia de parcelación posterior al Plan general de 1997y cuya superficie real mediante plano topográfico es algo inferior a la mínima de 1000 m2 establecida en su norma zonal 8.2.a

CONSIDERACIONES:

La parcela objeto de consulta formulada por el distrito de Moncloa- Aravaca sita en la calle virgen d ellos rosales, 26 procede de la Licencia de parcelación 711/1999/6823, otorgada el 29 de octubre de 1999, correspondiendo con la parcela resultante n.º 2, que comprende una superficie plana horizontal de **1002,90 m²**.

Conforme se indica en la citada parcelación las **dos parcelas resultantes resultan edificables**, siendo de aplicación las condiciones de la Norma Zonal 8 grado 2 nivel a del vigente PGOUM-97.

Con fecha 20 de abril de 2020 se ha emitido informe en relación la parcela objeto de consulta por la Subdirección General de Suelo Privado del Área de Desarrollo Urbano

La parcela figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número Trece, en fecha 20 de marzo de 2000 y en el Catastro de Bienes Inmuebles como finca independiente.

Las Licencias Urbanísticas son actos reglados de la Administración Municipal, por la cual, y previa comprobación de las condiciones establecidas por la normativa aplicable, se autoriza al solicitante el ejercicio de un derecho preexistente a edificar o a desarrollar determinadas actividades. (Art 2 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias de 23 de diciembre de 2004, modificada en 2014).

Así mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 153.3 de la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la obtención de la Licencia Urbanística legitima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo. Por otro lado, en aplicación de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, no constando interposición de Recurso Administrativo alguno de la referida Licencia, se considera Firme en vía administrativa, resultando dicho acto administrativo valido y eficaz a todos los efectos.

Consecuentemente, considerando que la Licencia Urbanística de parcelación se otorgó en virtud del vigente Plan General, no sería de aplicación lo establecido en el artículo 8.8.4. de las NNUU-97, resultando la parcela **susceptible de edificación**, siendo la edificabilidad máxima permitida la que resulte de aplicar a la superficie real, independientemente de la superficie registral de la parcela, el coeficiente de edificabilidad establecido para la Norma Zonal 8 grado 2º en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General 1997.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con lo planteado por el distrito de Moncloa Aravaca se considera que la parcela sita en la calle Virgen de los Rosales nº 26, posee la condición de edificable al resultar de una licencia de parcelación municipal otorgada con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General.

La edificabilidad máxima de dicha parcela será la que resulte de aplicar a la superficie real, independientemente de la superficie registral de la parcela, el coeficiente de edificabilidad establecido para la Norma Zonal 8 grado 2º en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General 1997

La presente consulta recoge un criterio orientativo y no vinculante 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.