

Consulta CU 8-2022 que formula el Servicio de Medido Ambiente y Escena Urbana de la JMD de Tetuán, en relación con la interpretación de los artículos 8.7.4 y 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997 en caso concreto planteado en calle Travesía del Arroyo núm. 12.

Parámetros edificación: parcela.

I.- Antecedentes.

1.- En la presente consulta el citado Servicio de la JMD Tetuán, parte de describir lo pretendido por el administrado – obras de edificación nueva planta vivienda unifamiliar sita en Travesía del Arroyo núm. 12- y, dado que la parcela no cumple con las exigencias normativas de parcela mínima (ni aun presuponiendo una agrupación de colindante), el Concejal Presidente del Distrito, con fecha decreto 26/01/2022, deniega la licencia urbanística para la nueva edificación.

Debido a la reducida dimensión de las parcelas agrupables, que ni aún juntas cumplen con el parámetro de parcela mínima y por lo mismo no pueden recibir licencia urbanística de parcelación/agrupación, se solicita interpretación de los artículos 8.7.4.2 y 8.8.4. 2B en relación con el artículo 7.3.4 apartado 1, todos ellos de las Normas Urbanísticas NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid PGOUM 1997.

2.- Las cuestiones que se plantean en la consulta son un caso concreto interpretable, sin dificultad, con aplicación de la normativa urbanística vigente, sin que se deduzca 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 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 sobre la cuestión planteada, ello en base al artículo 13.3 del mencionado Decreto de 21 de agosto de 2017.

II.- Consideraciones jurídicas.

1.- Dice el artículo 6.2.8 de las NNUU del PGOUM 1997 que parcela mínima, *...es la superficie que desde el Plan General, la Norma Zonal o en la Ordenanza particular del planeamiento correspondiente se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable.*

Acudiendo a la Norma Zonal de que se trata, esto es la 4 Norma Zonal “Edificación en Manzana Cerrada” dice el artículo 8.4.3, parcela mínima *... se entiende por parcela mínima aquella que es*

capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida como mínima en el artículo 7.3.4 apartado 1 ... y el artículo 8.4.4 que establece las Condiciones de parcela, 90 m2, lindero frontal 450 centímetros y forma de parcela que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 450 centímetros.

Téngase presente que el artículo 7.3.4 apartado 1 -“ Programa de vivienda” “Condiciones de las viviendas” dentro del Capítulo 7.3 regulación del Uso residencial de las NNUU del PGOUM 1997- está en procedimiento de su modificación dado que ya ha sido aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 7 de junio de 2022 (BOCM núm. 136 de 9 de junio de 2022) “ la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997” (y ello con suspensión de la tramitación de licencias y los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a esa publicación , en la Propuesta 9 Uso residencial, programa de vivienda) dice, en la actualidad que, ... artículo 7.3.4 apartado 1 *...a efectos de estas Normas se considerará vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendedores, ni los espacios con altura libre de piso inferior a los doscientos veinte (220) centímetros. Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño*

2.- No se entiende por qué el consultante, siendo la aplicable la Norma Zonal 4, se plantea acudir a otras Normas Zonales no aplicables, sea la Norma Zonal 7 Edificación en Baja Densidad (así el artículo 8.7.4 que cita en consulta) o sea la Norma Zonal 8 Edificación en Vivienda Unifamiliar (artículo 8.8.4 que cita en consulta), pues las Ordenanzas zonales (suelo urbano consolidado en el que el mismo Plan General 1997 contiene toda la regulación estructurante y pormenorizada) no son disponibles al antojo del administrado sino que son normas preceptivas que vienen fijadas, como de obligatoria aplicación, en el Plan General y en sus Planos de Calificación y Regulación del suelo.

No es aplicable al caso el artículo 8.7.4 de las NNUU del PGOUM 1997, y no es aplicable al caso el artículo 8.8.4 de las NNUU del PGOUM 1997 (aun cuando en este caso se dé la coincidencia que éste en su apartado 2 B y parcelas intersticiales dé la misma solución, por remisión al artículo 7.3.4 apartado 1, que da el precepto aplicable artículo 8.4.3 de la Norma Zonal 4 edificación manzana cerrada).

3.- En lo demás las normas jurídicas deben interpretarse literalmente, tal y como ordena el artículo 3.1 del Código Civil en su regulación Título Preliminar, Capítulo II “aplicación de las normas jurídicas”, sin que proceda aplicación analógica de otras normas dado que no hay vacío normativo que cubrir, ello a los efectos del artículo 4 del mismo Código Civil.

III.- Conclusión.

En la Norma Zonal 4 “Edificación en Manzana Cerrada”, el concepto de parcela mínima viene fijado, en particularización del precepto general 6.2.8, en el artículo 8.4.3 de las NNUU del PGOUM 1997.