

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial
- Departamento de Urbanismo -

12/07/99
TS/maa

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE CHAMARTIN

CON FECHA: 7 de junio de 1999

INFORMADA POR: Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

ASUNTO: Parcela mínima.

TEXTO CONSULTA:

“Habiendo sido solicitada licencia de obras para la construcción de un edificio de nueva planta sobre una parcela ubicada dentro de la Zona 4 con una superficie declarada de 83'90 m², fue requerida esta Sección de Asuntos Generales y Recursos para la emisión de un informe acerca de si la documentación aportada por el interesado en la que se acredita la división material de la finca matriz llevada a cabo en el año 1951 y su posterior inscripción en pleno dominio en el Registro de la Propiedad como finca independiente, permite deducir la legalización de la posible segregación por lo que no le resultaría aplicable lo dispuesto en el art. 8.4.4 a) de las Normas Urbanísticas del POGOUM.

Esta Sección, por su parte, emitió el informe de fecha 2.06.99 (cuya copia se adjunta) en el que se manifestaba que la segregación operada materialmente sobre dicha finca no se encontraba legalizada por el paso del tiempo, si bien no procedía la iniciación de procedimiento alguno en orden a la restitución de la legalidad urbanística alterada, concluyéndose en el sentido de que la parcela actualmente existente incumple las condiciones particulares exigidas en la Zona 4 para ser considerada como “parcela mínima” a efectos de la ejecución de obras de nueva edificación, toda vez que su superficie es inferior a los 90 m² previstos en el art. de las Normas Urbanísticas anteriormente citado. Esto es, que si ello no ha determinado su legalización, resultando que la normativa urbanística vigente que le es de aplicación exige actualmente para su edificación una superficie mínima de parcela superior a la existente.

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

Frente al mismo, ha sido emitido informe por el Jefe de la Unidad de Servicios Técnicos (cuya copia igualmente se adjunta) en el que se manifiesta que la expedición de la alineación oficial n° 20458/98 determina la aptitud de dicha finca para su edificación al haber adquirido ésta la condición de solar, oponiéndose a la exigencia de la superficie mínima establecida en el art. 8.4.4 por considerar que esta condición sólo es exigible "a efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones", concluyendo con la afirmación de que la condición de parcela mínima se halla ligada indefectiblemente a las condiciones establecidas para la vivienda mínima.

Ante esta interpretación, el que suscribe únicamente puede oponer que la condición de solar no la atribuye la alineación oficial, tal y como resulta de la definición que al efecto se contiene en el art. 6.2.5 de las mismas normas, señalándose más adelante, en el art. 6.2.8 que la parcela mínima es la superficie que la norma zonal defina como mínima para que la misma pueda ser edificable.

En su virtud, dada la discrepancia de interpretaciones existente al respecto, se eleva al Departamento de Urbanismo de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial la siguiente CONSULTA:

¿Resulta aplicable el art. 8.4.4 a) de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOUM a una solicitud de licencia de obras para la construcción de un edificio de nueva planta sobre una parcela ubicada dentro de la Zona 4 con una superficie declarada de 83'90 m2 resultante de una segregación ilegal realizada en fecha muy anterior?"

INFORME

Se entiende por "parcela mínima" según el art. 6.2.8 del Plan General "la superficie que desde el Plan General, en la Norma Zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable".

En el caso concreto que nos ocupa es de aplicación la Norma Zonal 4 , estableciendo en su art. 8.4.3 -1 que "se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apdo. 1" (38 m2, incluso puede admitirse reducir la superficie a 25 m2), por lo tanto hay que entender que la parcela sita en la C/ Felipe Campos, n° 29 cumple con las condiciones de parcela mínima al tener 83'90 m2, capaz de desarrollar una vivienda en las condiciones anteriores.

En este sentido hay que aclarar que:

- Las condiciones de parcela que se fijan en el art. 8.4.4 son de aplicación no a las parcelas existentes sino a las reparcelaciones, parcelaciones de segregaciones que puedan realizarse.

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA

Dirección de Servicios de
Coordinación Territorial

- Departamento de Urbanismo -

- En 1951, año en el que se realiza la parcelación por los copropietarios no era necesario ni preceptivo obtener licencia urbanística para parcelar, de manera que los Registradores sólo exigían para autorizar la inscripción la escritura de segregación, (escritura que en este caso figura unida al expediente). Es a partir de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 cuando se comienza a exigir licencia de parcelación (ver art. 77 y 78.3 de esta Ley).