

CONSULTA URBANÍSTICA 43/2000

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE CARABANCHEL.
CON FECHA: 24 de julio de 2.000. (922)
ASUNTO: CONSIDERACIÓN DE SOLAR. EXIGENCIA PARA PODER EDIFICAR. EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. C/FÉLIX LÓPEZ, 30-32.

TEXTO CONSULTA:

“A la vista de la solicitud de licencia de Nueva Planta para la construcción de edificio sobre el solar correspondiente a la Alineación Oficial que se adjunta, se remite la siguiente consulta:

¿Debe considerarse la signatura de “es solar” consignada en la Alineación Oficial correcta?

A este respecto se informa que por parte de estos servicios técnicos se considera que la parcela incumple con el art. 6.2.10 art. 1.b al carecer una de “LAS VIAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO” (Cl. Isabel Baeza) de calzada pavimentada y encintado de aceras, no estando incluida en instrumento de planeamiento o gestión que afecte a la parcela. Así mismo se hace constar que la apertura de totalidad de la calle Isabel Baeza no se considera inminente ni viable por iniciativa privada, dado que la parcela resultante de la cesión obligatoria del resto del viario correspondiente no es edificable.

Caso de ser afirmativa la respuesta a la anterior cuestión. ¿cabría autorizar la apertura de huecos de piezas habitables a calle Isabel Baeza, sin haberse materializado su apertura completa, como se proyecta en la solicitud de nueva planta que nos ocupa?

Con respecto a esta segunda cuestión, se hace constar que de la aplicación de la separación a lindero fijada en el art. 8.4.5 de la fachada proyectada a calle Isabel Baeza respecto al lindero de la parcela que resta ocupando viario, colindante con la de la zona de cesión, obligaría a remeter dicha fachada respecto a la Alineación Oficial incumpliendo con la obligación de construir sobre y a lo largo de la Alineación Oficial fijada por el art. 8.4.6.”

INFORME

La signatura de “solar” que aparece en la Alineación Oficial nº 3.387/00 de la finca situada en la C/ Félix López, 30-32 Cúb. C/ Isabel Baeza es correcta ya que está **condicionada** (ver casilla de “observaciones”) a formalizar el acta administrativa de cesión y al pago de los gastos de urbanización de la zona de cesión.

Es el típico caso de permitir edificar si se asegura la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación (art. 39 del Reglamento de Gestión Urbanística) mediante las oportunas garantías detalladas en el art. 40 del R.G.U. y no se permitirá la ocupación del edificio hasta que no esté urbanizada la zona que afecte al mismo.

De forma que por parte de la Sección de Urbanización del Departamento de Iniciativa Privada II de la Gerencia Municipal de Urbanismo, deberá garantizarse la ejecución de la urbanización de la zona de cesión previo pago de los gastos de urbanización por el interesado y por otro lado arbitrar y coordinar las actuaciones para obtener la dotación pública, en este caso el resto de la calle Isabel Baeza, donde está situada una parcela con una edificación de una planta para conseguir la apertura de la misma.

El hecho de que este tramo de calle no está incluido en ninguna unidad de ejecución obliga a obtenerlo por transferencias de aprovechamiento urbanístico (art. 3.5.9-3 del PGOUM), pero dada su imposibilidad al estar la edificación de una planta ocupando sólo viario y siendo necesaria para la ejecución simultánea de la edificación en las obras de urbanización se considera conveniente aplicar el acuerdo nº 91 de la Comisión de Seguimiento del Plan General que permite cambiar el modo de obtención a expropiación. Para ello se envía carta de la Directora de Servicios de Coordinación Territorial a la Dirección de Servicios para el Desarrollo Urbano, de la cual le adjunto copia, solicitando tal extremo.

En cuanto al resto de cuestiones que se plantean en la consulta, se informa que:

- Si es posible autorizar la apertura de huecos a la C/ Isabel Baeza ya que se trata de una fachada exterior a vía pública y como ya se ha dicho se podrá edificar si se garantiza la ejecución simultánea de las obras de urbanización.
- El art. 8.4.5 aludido es de aplicación a linderos laterales o testers y no para la posición con respecto a la Alineación Oficial que se regula en el art. 8.4.6.